

**BURMISTRZ GMINY SUŁKOWICE**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W GMINIE SUŁKOWICE DLA OBSZARU WSI BIERTOWICE**



\*źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

**MC kwadrat studio projektowe  
Magdalena Czechowska**

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

- **mgr inż. arch. Magdalena Czechowska** – główny projektant  
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz** – członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP MP-1561  
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. Dorota Borowiec - Ruśkowska** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych, ochrony przyrody i krajobrazu
- **mgr inż. Marta Bloniarz** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych
- **mgr inż. Joanna Hodurek** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych i środowiskowych
- **mgr inż. Karol Koska** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych oraz infrastrukturalnych
- **mgr inż. Aleksandra Józefaciuk**
- **mgr inż. arch. Aleksandra Lisek**

Kraków, czerwiec 2019r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Sułkowicach**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Biertowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIX/307/2018 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 18 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Biertowice, zmienioną uchwałą Nr VII/45/2019 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 4 kwietnia 2019r., Rada Miejska w Sułkowicach stwierdza, iż zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sułkowice i uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Biertowice, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, który został oznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XLIX/307/2018 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 18 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Biertowice, zmienionej Uchwałą Nr VII/45/2019 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 4 kwietnia 2019r.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1,31 ha.

**§ 2**

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr I** do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2<sup>1</sup>**;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3<sup>1</sup>**.

**§ 3**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;

---

<sup>1</sup> Załączniki zostaną opracowane po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

- 2) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych okapu i daszków, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,0 m;
- 6) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 8) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni użytkowej usług tj. powierzchni przeznaczonej do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego części, z wyłączeniem powierzchni socjalnej, technicznej oraz magazynowej nie będącej jednocześnie powierzchnią sprzedaży;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególne w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako jedyny lub przeważający, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 13) **strefie hydrogenicznej** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych oraz otwartych rowów melioracyjnych oraz odwadniających, wyznaczony w celu zachowania ich otuliny biologicznej i ciągłości ekologicznej;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 15) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, tras rowerowych, placów zabaw, oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
- 17) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub

- w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
- 18) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.);
  - 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz przedsięwzięcia usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie, a emisje nie powodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska);
  - 20) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji;
  - 21) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
  - 22) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni terenu działki budowlanej;
  - 23) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
  - 24) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
    - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
  - 25) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;
  - 26) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przepisy ogólne**

#### **§ 4**

1. Ustalenia zawarte w Tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Elementy ustaleń rysunku planu:
  - 1) **granica obszaru objętego planem;**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
  - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
  - 4) **zasięg pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią;**
  - 5) **strefa hydrogeniczna;**
  - 6) **strefa urządzeń wodno-melioracyjnych;**
  - 7) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:**
    - a) **1U** – tereny zabudowy usługowej,
    - b) **1R** - tereny rolnicze.
3. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:
  - 1) istniejąca sieć elektroenergetyczna;
  - 2) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia 75PE;
  - 3) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej;
  - 4) istniejąca sieć wodociągowa – komunalna;
  - 5) aglomeracja Sułkowice;
  - 6) ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIV/136/12 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 30 sierpnia 2012r. z późn. zm.
4. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym: 1U, 1R gdzie:
  - 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
  - 2) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (U, R).

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§ 5**

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.
5. Realizacja zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
  - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
  - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

6. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połączy dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;
  - 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:
    - a) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m,
    - b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych – maksymalnie 6m;
  - 4) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla **terenu zabudowy usługowej (1U)**:
      - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
      - szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być nie mniejsza niż 20 m,
    - b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale,
    - c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w lit. a:
      - w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
      - jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## § 6

Ustala się zasady dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) w zasięgu wyznaczonego na rysunku planu **pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią**, którego szerokość wynosi 10 m:
  - a) nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej, na odcinku stanowiącym min. 70% długości pasa,
  - b) nasadzenia o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych,
  - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu **strefy hydrogenicznej** ustala się:
  - a) zakaz likwidacji zieleni wysokiej, przy czym dopuszcza się odstępstwo od zakazu, z zastrzeżeniem realizacji nasadzeń zastępczych w liczbie i charakterze odpowiadającym zieleni likwidowanej, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
  - b) utrzymanie ciągłości i funkcjonalności cieku lub rowu,
  - c) nakaz utrzymania powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód,
  - d) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem:
    - liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
    - urządzeń wodnych w tym urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,
    - przepustów i obiektów mostowych,

- e) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryt cieków i rowów.

## § 7

Ustala się podstawowe zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem następujących inwestycji:
  - a) drogi,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - d) zabudowa usługowa (inna niż centra handlowe) wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - e) zabudowa magazynowa,
  - f) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów;
- 2) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 3) w celu ochrony istniejących urządzeń i systemów melioracji wyznacza się **strefę urządzeń wodno-melioracyjnych** o zasięgu określonym na Rysunki planu. Granice strefy obejmują tereny, w których zrealizowana została melioracja szczegółowa tj. drenowanie systematyczne i rowy szczegółowe, oraz melioracja podstawowa. W terenach objętych strefą w sposobie zagospodarowania, w tym zainwestowania tych obszarów ustala się:
  - a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych; w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem,
  - b) dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
  - b) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi,
  - c) obowiązuje podłączanie obiektów do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową;
- 5) cały obszar objęty planem znajduje się w **strefie ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki** w KM 5+500, w terenie ochrony pośredniej obejmującym całą zlewnię rzeki Skawinki od źródeł rzeki do przekroju ujęcia wody w Skawinie. W terenie ochrony pośredniej obowiązują ograniczenia ustanowione Rozporządzeniem nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011r. oraz Rozporządzeniem nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011r., zgodnie z którymi zabrania się:
  - a) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, poza oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi, o których mowa w art. 9 pkt 14 lit. c ustawy Prawo wodne oraz poza oczyszczonymi ściekami z oczyszczalni komunalnych, przydomowych i przemysłowych,
  - b) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - c) przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych,
  - d) lokalizowania magazynów i rurociągów do transportu ropy naftowej i produktów ropopochodnych (z wyłączeniem gazu płynnego) oraz substancji szczególnie

- szkodliwych dla środowiska wodnego, a także substancji priorytetowych określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo wodne,
- e) budowy autostrad, torów kolejowych, dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych oraz parkingów, bez ujmowania wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacji deszczowej zamkniętej lub otwartej w postaci rowów izolowanych oraz bez urządzeń zapewniających oczyszczanie ich przed wprowadzaniem do wód lub do ziemi, do poziomu wymaganego przepisami odrębnymi,
  - f) mycia pojazdów mechanicznych poza myjniami usługowymi, posiadającymi zamknięte obiegi wody,
  - g) stosowania środków ochrony roślin z wyjątkiem środków dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody, określonych w rejestrze środków ochrony roślin prowadzonym na podstawie art. 47 ustawy z dnia 18 grudnia 2003r. o ochronie roślin (Dz. U. z 2008r. Nr 133, poz. 849 z późn. zm.);
- 6) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;
  - 8) ustala się następujące **zasady ochrony, kształtowania i urządzania zieleni**:
    - a) wyznacza się pas izolacyjny przeznaczony do zagospodarowania zielenią, w granicach którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6,
    - b) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
  - 9) dla terenów wyznaczonych w zmianie planu nie ustala się kategorii w zakresie **ochrony akustycznej**.

## § 8

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu** nie wprowadza się ustaleń z uwagi na fakt, iż w obszarze planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

## § 9

Nie ustala się wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

## § 10

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziału nieruchomości**; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach planu.
2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalne parametry nowo wydzielanych działek:



a) dla **terenu zabudowy usługowej (1U):**

- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być nie mniejsza niż 20 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 3) ustalone w pkt 1 parametry nie dotyczą działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

## § 11

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:
- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana za pośrednictwem dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza obszarem zmiany planu oraz za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 3 pkt 2;
  - 2) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe drogi dojazdowe oraz wewnętrzne z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 3) obsługa komunikacyjna może być rozbudowywana o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne, przy czym szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno- budowlanych;
  - 4) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 5m;
  - 5) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.
2. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:
- 1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, odpowiednio do przeznaczenia terenów:
    - a) dla zabudowy oraz funkcji usługowej, co najmniej 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - b) dla zabudowy oraz funkcji magazynowej - 2 miejsca na 10 pracowników;
  - 2) miejsca postojowe dla projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
  - 3) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1 i 2, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej.

## § 12

1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:
- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie

kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

- 3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
- 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych i usług oraz celów gaśniczych;
- 2) sposób zaopatrzenia w wodę z wodociągu Głogoczów oraz w oparciu o ujęcie wód podziemnych, czyli zasoby studni wierconej wykonanej w południowej części wsi;
- 3) ustala się realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 4) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  110 mm;
- 5) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 6) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, w terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych, do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki w km 5+500. W terenie ochrony pośredniej obowiązują ograniczenia ustanowione Rozporządzeniem nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011r.: oraz Rozporządzeniem nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011r. Ograniczenia związane ze strefami zawarte zostały w § 7 pkt 5;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, iż nie będą one lokalizowane w obszarze leżącym w aglomeracji Sułkowice wyznaczonej Uchwałą Nr VI/70/15 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 lutego 2015r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Sułkowice;
- 4) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych ani wód pochodzących z odwadniania gruntów;

- 5) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez:
    - a) odprowadzenie do kanalizacji opadowej, przy czym przed odprowadzeniem do kanalizacji gminnej obowiązuje nakaz retencji,
    - b) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
    - c) odprowadzenie do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:
      - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
      - spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,
      - zwiększających retencję;
  - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:
- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostają istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe w Gaju (gmina Mogilany) i w Rzozowie (gmina Skawina) - poza obszarem planu oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzona z tych stacji;
  - 2) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min.  $\varnothing$  40 mm;
  - 3) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia;
  - 4) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) ustala się sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
  - 2) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie solarów, pomp ciepła itp., o mocy nie przekraczającej 100 kW.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenia obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
  - 2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym zmianą planu;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie w oparciu o istniejące i planowane stacje transformatorowe, lokalizacja i ilość dodatkowych linii i stacji SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej przez przewidywanych w planie odbiorców;
  - 4) wskazuje się jako zasadę budowę stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nN jako stacji napowietrznych lub wewnątrzowych;
  - 5) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;
  - 6) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca;
  - 7) dopuszczenie lokalizowania kolektorów ziemnych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
  - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej;
  - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział IV**

### **Przeznaczenie terenów**

#### **§ 13**

1. Określone w Rozdziale IV ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
  - 1) przeznaczenie podstawowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające;
  - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
  - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
    - a) wskaźniki powierzchni zabudowy,
    - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,
    - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - e) wysokości zabudowy,
    - f) geometrię dachu,
    - g) kolorystykę obiektów.
2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

#### **§ 14**

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **1U** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym i publicznym oraz zabudowę magazynową.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących budynków garażowych;
  - 2) parkingów;
  - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżalnych pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 5) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej i zieleni urządzonej;
  - 6) obiektów małej architektury;
  - 7) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno-odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 19.
4. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6.
5. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40%, przy czym powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków nie może przekroczyć 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;
  - 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 12 m dla budynków z dachem stromym i 9 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 6) **geometria dachów:**
    - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - c) minimalna długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości dachu,
    - d) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
    - e) na połaciach dachów dwuspadowych i wielospadowych dopuszcza się doświetlenie poddaszy użytkowych oraz ostatnich kondygnacji budynków lukarnami/facjatami/oknami połaciowymi;
  - 7) **kolorystyka obiektów:**
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
    - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 15

1. Wyznacza się **teren rolniczy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **1R** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

- 1) wody stojące;
  - 2) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych;
  - 3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone oraz ciągi piesze i szlaki turystyczne z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. W granicach terenu R obowiązuje zakaz realizacji budynków, wiat i altan.
4. Ustala się obowiązek utrzymania i ochrony rowów melioracyjnych oraz innych urządzeń wodnych, a także ich przebudowy i modernizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 16**

W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach: 1U - 30%;
- 2) dla terenów o symbolach 1R – 1%.

### **Rozdział V Przepisy końcowe**

#### **§ 17**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Sułkowice.

#### **§ 18**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**