

BURMISTRZ GMINY SUŁKOWICE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W GMINIE SUŁKOWICE DLA OBSZARU WSI HARBUTOWICE
- W JEJ GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH**



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

MC kwadrat studio projektowe

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 2003 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. Marta Bloniarz**
- **mgr Jakub Biegun**
- **mgr inż. Aleksandra Józefaciuk**
- **mgr inż. Monika Rysak**

Kraków, maj 2025 r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sułkowicach
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Harbutowice – w jej granicach administracyjnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LXIII/393/2022 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 31 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Harbutowice – w jej granicach administracyjnych, Rada Miejska w Sułkowicach stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sułkowice i **uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w **Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Harbutowice – w jej granicach administracyjnych**, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych w części graficznej planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr LXIII/393/2022 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 31 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Harbutowice – w jej granicach administracyjnych.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 1702ha.

§2

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **część graficzna planu** w skali 1:2000, będąca załącznikiem **Nr I** do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2¹**;
 - 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 3¹**;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiący załącznik **Nr 4¹**.

§3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **blękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące;
 - 2) **cieku wodnym** należy przez to rozumieć ciek naturalny w rozumieniu ustawy prawo wodne;
 - 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
 - 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku głównych połaci dachowych

¹ Załączniki zostaną opracowane po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu

powyżej 12°;

- 5) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych, przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 8) **kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 12) **nowo wydzielanej działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleń urządzona;
- 16) **przeznaczeniu terenu** – 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;
- 17) **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;
- 18) **części graficznej planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 19) **teren** – 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;
- 20) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu

przepisów odrębnych;

- 21) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
 - 22) **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;
 - 23) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
 - 24) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
 - 25) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 26) **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 a zwłaszcza hałasu, wibracji, światła, zanieczyszczeń powietrza, w tym substancji zapachowych);
 - 27) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej nie związanych bezpośrednio z metodami przemysłowymi wytwarzania dóbr materialnych oraz usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, edukacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, bezpieczeństwa, świadczone w ramach sektora publicznego lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę;
 - 28) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą z zakresu rzemiosła zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 29) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
 - 30) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;
 - 31) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę określoną w przepisach odrębnych;
 - 32) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochroną przed pyłami i spalinami lub widokową;
 - 33) **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.
3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) oraz numery działek

ewidencyjnych przywołane w tekście planu i opisane w części graficznej planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy i numery istniejące na dzień sporządzenia planu.

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 w części graficznej planu:
 - 1) **granica obszaru objętego planem;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
 - 4) **strefa planowanych inwestycji drogowych;**
 - 5) **strefa ochrony ekspozycji widokowej;**
 - 6) **strefa zagrożenia podtopieniami;**
 - 7) **symbole i nazwy klas przeznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:**
 - a) **1-62MNW-MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) **1-60MNW-MNB-ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - c) **1-28MNW-MNB-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług,
 - d) **1U** – teren usług,
 - e) **1U-KO** – teren usług lub obsługi komunikacji,
 - f) **1-4U-ZP** – tereny usług lub zieleni urządzonej,
 - g) **1-3UR** – teren usług kultu religijnego,
 - h) **1-5UT** – tereny usług turystyki,
 - i) **1UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
 - j) **1-4US** – tereny usług sportu i rekreacji,
 - k) **1US-ZN** – tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej,
 - l) **1G** – teren górnictwa i wydobywania;
 - m) **tereny komunikacji** z podziałem na:
 - **1KDG-KDZ** – teren drogi głównej lub drogi zbiorczej,
 - **1-4KDL** – tereny drogi lokalnej,
 - **1-31KDD** – tereny drogi dojazdowej,
 - **1-96KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - n) **1KOP** – teren parkingu,
 - o) **tereny infrastruktury technicznej** z podziałem na:
 - **1-2IE** – teren elektroenergetyki,
 - **1-5IW** – tereny wodociągów,
 - **1-13IK** – teren kanalizacji.
 - p) **1-41RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - q) **1-79RZM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - r) **1-10WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - s) **1-196L** – tereny lasów,

- t) **1-238ZN** – tereny zieleni naturalnej,
 - u) **1-2CC** – tereny cmentarza czynnego,
3. Elementy ustaleń w części graficznej planu – wynikające z unormowań odrębnych:
- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) stanowiska archeologiczne;
 - 4) rezerwat przyrody – „Las Gościbia”;
 - 5) otulina rezerwatu przyrody – „Las Gościbia”;
 - 6) stanowiska dokumentacyjne;
 - 7) pomniki przyrody;
 - 8) pas ochronny wokół granic cmentarza - 50 m;
 - 9) pas ochronny wokół granic cmentarza - 150 m;
 - 10) tereny osuwisk aktywnych ciągle;
 - 11) tereny osuwisk aktywnych okresowo;
 - 12) tereny osuwisk nieaktywnych;
 - 13) tereny zagrożone ruchami masowymi;
 - 14) granice złóż „Harbutowice-Kamieniółom” oraz „Harbutowice”;
 - 15) tereny lasów ochronnych;
 - 16) granice strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody w Skawince;
 - 17) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód powierzchniowych na potoku Gościbia;
 - 18) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód powierzchniowych na potoku Gościbia.
4. Elementy informacyjne oznaczone w części graficznej planu:
- 1) granice obszaru rewitalizacji;
 - 2) korytarze ekologiczne wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego;
 - 3) granica aglomeracji Sułkowice;
 - 4) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych;
 - 5) istniejąca napowietrzna linia 110 kV;
 - 6) kablowa / napowietrzna istniejąca linia 15 kV;
 - 7) szlaki turystyczne;
 - 8) cieki wodne.
5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy w części graficznej planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. **1MNBW-MNB**, **2U**, **1US-ZN** gdzie:
- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
 - 2) symbol literowy lub literowo-liczbowy oznacza klasę przeznaczenia terenu (np.: **MNW-MNB-ML**, **U**, **ZN**).

ROZDZIAŁ III

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

§5

- 1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
- 2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu terenu 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.
3. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia terenu - 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.
 4. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej 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.
 5. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji. W przypadku obiektów zlokalizowanych w terenach, w których plan nie przewiduje możliwości zabudowy należy stosować wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, określone dla terenów oznaczonych symbolem **MNW-MNB**, przy czym dopuszcza się jednorazowe zwiększenie rzutu budynku o nie więcej niż 30% .
 6. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:
 - 1) położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:
 - a) możliwość utrzymania, przebudowy, oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
 - 2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą dróg ustala się:
 - a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
 - 3) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35 m² powierzchni zabudowy, oraz robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych;
 - 4) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników; przy czym dla istniejących budynków, których wysokość nie przekracza ustalonych dla poszczególnych terenów wartości więcej niż o 1 metr,

- dopuszcza się możliwość zwiększenie wysokości budynku o 2 metry w sytuacji rozbudowy dachu dla dostosowania go do ustalonych parametrów (kształtu i kąta nachylenia połaci).
- 5) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) udział powierzchni biologicznie czynnej jest mniejszy niż ustalony planem jako minimalny, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
 - 6) w zakresie dachów:
 - a) w przypadku przebudowy istniejących budynków, oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
 7. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.
 8. Dopuszcza się realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej pod warunkiem, że na każdy realizowany budynek przypadać będzie powierzchnia działki, o której mowa w **ust. 11 pkt 9**.
 9. Ustala się zasadę, aby uciążliwość prowadzonej działalności zamykała się w granicach działki inwestycyjnej dla której inwestor posiada tytuł prawny.
 10. Ustala się nakaz lokalizowania budynków inwentarskich (typu: chlewnie, stajnie, kurniki), w których prowadzona jest działalność produkcyjna oparta na hodowli zwierząt oraz kompostowników i gnojowników w odległości minimum 8 metrów od granicy działki sąsiedniej.
 11. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ład 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 połaci dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;
 - 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie **nieprzekraczalnych linii zabudowy**:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - KDG_KDZ – 10 m od linii rozgraniczających, z odstępstwami zgodnie z częścią graficzną planu,
 - KDL - 4 m od linii rozgraniczających z odstępstwami zgodnie z częścią graficzną planu,
 - KDD - 4 m od linii rozgraniczających z odstępstwami zgodnie z częścią graficzną,
 - KDW - 4 m od linii rozgraniczających z odstępstwami zgodnie z częścią graficzną,
 - dla dojazdów niewydzielonych oznaczonych na mapie ewidencyjnej symbolem „dr” – 6,5 m od osi jezdni,
 - w sąsiedztwie terenów zieleni - zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) w wypadkach, uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem (np. w sytuacji uzupełnienia istniejącej linii zabudowy wyznaczonej istniejącymi budynkami – sytuacja plombowa lub kontynuacji pierzei ustalonej minimum trzema istniejącymi budynkami) dopuszcza się możliwość przyjęcia mniejszych odległości niż ustalono w lit. a przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - c) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone w części graficznej planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - d) w przypadku istniejących budynków położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w **ust. 6 pkt. 1 i 2**;
 - 3) dla budynków mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały

pobyt ludzi, lokalizowanych w odległości 20 m od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej w części graficznej planu symbolami KDG obowiązuje realizacja zabezpieczeń (zgodnie z wymogami ochrony akustycznej);

- 4) wysokość dla obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:
 - a) infrastruktury technicznej – dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m, a dla słupów elektroenergetycznych linii 110 kV nie większa niż 45 m,
 - b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 7 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy, w terenach, w których nie wskazano jej w ustaleniach szczegółowych ustala się w przedziale 0,001-0,3;
- 6) ustala się wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa, za wyjątkiem terenów położonych w zasięgu granicy strefy zagrożonej podtopieniami, gdzie obowiązują warunki określone w § 6 ust. 7;
- 7) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (budynki gospodarcze oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
- 8) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
- 9) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla **terenów oznaczonych symbolami MNW-MNB, MNW-MNB-U** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 600 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - b) dla **terenów oznaczonych symbolami MNW-MNB-ML** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 800 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - c) dla **terenów oznaczonych symbolami U, U-ZP** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - d) dla **terenów oznaczonych symbolami US, UT, UT-US** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - e) dla **terenów oznaczonych symbolami US-ZN** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m²,
 - f) 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,
 - g) dopuszcza się tolerancję 20% od wartości wskazanych w **lit. a-e** wyłącznie dla ostatniej powstającej w wyniku podziału działki budowlanej, jeśli jej szerokość wynosi powyżej 16 m.
 - h) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w lit. a-d, jednak nie mniejszej niż 1 m²:
 - 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, porządkowanie stanu własności lub poprawy jej dostępności.

- w innych przypadkach, o których mowa w przepisach: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, przepisach ustawy prawo wodne oraz w przepisach innych ustaw regulujących kwestie podziału nieruchomości.

§6

Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. W granicach **pasu izolującego teren cmentarny** o szerokości 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, obiektów produkcji lub przechowywania artykułów żywnościowych i kopania studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasie między 50 m a 150 m realizacja w/w inwestycji po podłączeniu wszystkich budynków korzystających z wody, do lokalnej sieci wodociągowej.
2. Wzdłuż linii elektroenergetycznych przebiegających w obszarze planu należy zachować **pasy ochronne (pasy technologiczne)**, w których występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych:
 - 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - o szerokości 11 m od osi przewodu w każdą stronę;
 - 2) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - o szerokości 7 m od osi przewodu w każdą stronę;
 - 3) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, - o szerokości 3,5 m od osi przewodu w każdą stronę;
 - 4) wzdłuż kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia - o szerokości 0,25 m od osi przewodu w każdą stronę a dla nowych instalacji fotowoltaicznych 0,7 m od osi przewodu w każdą stronę;
 - 5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę trasy linii na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem pasów ochronnych wzdłuż nowego przebiegu linii.
 - 6) dopuszcza się zmniejszenie stref, o których mowa w **pkt 1-4** na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
3. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów, określone w przepisach odrębnych.
4. W granicach **terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**, które wskazuje się jako tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych, ustala się:
 - a) na terenach **osuwisk aktywnych** oraz **aktywnych okresowo**, oznaczonych w części graficznej planu, zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych i urządzeń, z zastrzeżeniem lit. c; dopuszcza się przebudowę, remont oraz zabezpieczenia techniczne istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) na terenach **osuwisk nieaktywnych** oraz **terenach zagrożonych ruchami masowymi**, oznaczonych w części graficznej planu w granicach wyznaczonych planem terenów budowlanych, dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń - przy uwzględnieniu aktualnych warunków geotechnicznych, z zastosowaniem rozwiązań technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej - przy uwzględnieniu aktualnych warunków geotechnicznych, z zastosowaniem rozwiązań technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w terenach, o których mowa w **lit. a i b** zakazuje się wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 m mogących spowodować podcięcie stoku; dopuszcza

się większą wysokość ściany na fragmentach wykopu w przypadku regulacji rzek, potoków, budowy dróg oraz zabezpieczeń osuwania się mas ziemnych,

- e) dla terenów, o których mowa w lit. a i b dopuszcza się zmianę ukształtowania powierzchni terenu w przypadku:
- konieczności poprawy topografii działki przy realizacji nowej zabudowy w granicach wyznaczonych planem terenów przeznaczonych pod zabudowę, z zastrzeżeniem lit. d;
 - konieczności wprowadzenia zabezpieczeń technicznych przed osuwaniem się mas ziemnych, zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, budową, odbudową, bieżącą konserwacją, remontem lub naprawą urządzeń wodnych; dopuszcza się wykonanie nasypów lub wykopów dla budowy dróg; skalę niwelacji terenu należy dostosować do rozwiązań konstrukcyjnych;
 - czasowych zmian ukształtowania powierzchni terenu na okres prowadzenia prac budowlanych.
5. Ustala się zakaz niwelacji oraz podwyższania i obniżania terenu ponad 1,0 m w stosunku do aktualnego poziomu terenu.
6. Ustala się **strefę planowanych inwestycji drogowych** o zasięgu określonym w części graficznej planu, w której do czasu realizacji inwestycji ustala się konieczność utrzymania dotychczasowego użytkowania terenów z całkowitym zakazem realizacji nowych obiektów i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń.
7. Ustala się **strefę zagrożoną podtopieniami** zasięgu której obowiązuje:
- 1) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3,0 od cieków wodnych,
 - 2) zakaz wykonywania prac ziemnych, w tym nasypów utrudniających przepływ wód powierzchniowych,
 - 3) nakaz podjęcia działań zmierzających do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych na wypadek wystąpienia zagrożenia polegającego na realizacji budynków bez podpiwniczenia, podniesienia rzędnej pierwszej kondygnacji budynku oraz zastosowania materiałów budowlanych odpornych na wodę,
 - 4) zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie oraz dopuszczenie możliwości realizacji nowych budynków z zastrzeżeniem, że wszelką działalność inwestycyjną w tej części strefy należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia zagrożenia podtopienia i po uwzględnieniu ustaleń określonych w **pkt 1-3**.
8. W zakresie **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym:
- 1) ochrony istniejących urządzeń melioracyjnych,
 - 2) odległości budynków i ogrodzeń od urządzeń melioracyjnych,
 - 3) zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
 - 4) dopuszczenia przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych,
 - 5) dopuszczenia realizacji nowych urządzeń melioracyjnych.
9. Należy uwzględnić położenie części obszaru w granicach **złoża piaskowców krośnieńskich „Harbutowice”** (Nr złoża KD 921, kopalina główna – kamienie łamane i bloczne) oraz **„Harbutowice – Kamieniołom”** (ID:922, kopalina główna: kamienie łamane i bloczne) - dla umożliwienia jego późniejszej eksploatacji w granicach złoża wskazanych w części graficznej planu ustala się zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z eksploatacją.
10. Wskazuje się zasięg terenów **lasów ochronnych** zgodnie z decyzją nr DL-I.612.16.2017 Ministra Środowiska z dnia 5 grudnia 2017 r. obejmujących lasy stanowiące własność Skarbu Państwa, wchodzące w skład Nadleśnictwa Myślenice, gdzie wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
11. Obszar objęty planem w całości znajduje się w terenie **ochrony pośredniej strefy**

ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki zlokalizowanego w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski oraz zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011r. w sprawie zmiany rozporządzenie ustanawiającego strefę ochroną dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie tego terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami.

12. Wskazuje się **granice stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód powierzchniowych na potoku Gościbia**, wyznaczone zgodnie z Rozporządzeniem nr 13/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 13 listopada 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z potoku Gościbia w km 4+500 w miejscowości Harbutowice dla Sułkowic, zmienionym Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 13 czerwca 2017 r. W zasięgu granic stref obowiązuje nakaz podporządkowania wszelkich działań inwestycyjnych obowiązującym przepisom odrębnym określonym w stosownym Rozporządzeniu.
13. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach **aglomeracji Sułkowice** zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/201/2020 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 30 grudnia 2020 r.
14. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach **obszaru rewitalizacji** zgodnie z Uchwałą Nr LXXXVI/542/2023 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 28 grudnia 2023r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji dla Gminy Sułkowice.

§7

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

- 1) wskazuje się **granice rezerwatu przyrody „Las Gościbia”**, ustanowionego Rozporządzeniem Nr 4/2001 Wojewody Małopolskiego z dnia 4 stycznia 2001 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. W granicach rezerwatu oraz jego otuliny obowiązują postanowienia planu ochrony zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie z dnia 11 października 2019 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Las Gościbia";
- 2) wskazuje się **pomniki przyrody** ustanowione Rozporządzeniem nr 3 Wojewody Krakowskiego z dnia 30 stycznia 1997 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa krakowskiego oraz Rozporządzeniem nr 31 Wojewody Krakowskiego z dnia 16 listopada 1998 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa krakowskiego. Wszelkie działania inwestycyjne na pomnikach przyrody, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do ochrony pomników przyrody;

Lp.	Nr rejestru	Nr pomnika w obszarze planu	Opis pomnika, położenie
1	30/1	1	cis pospolity położony w Harbutowicach – przysiółek Chodnikówka obok nr ul. prof. Mariana Raciborskiego 42
2	30/2	2	cis pospolity położony w Harbutowicach – przysiółek Chodnikówka obok nr ul. prof. Mariana Raciborskiego 42
3	30/3	3	cis pospolity położony w Harbutowicach – przysiółek Kozakówka obok nr ul. Witkówka 11

4	30/4	4	cis pospolity położony w Harbutowicach – przysiółek Szczerbakówka obok nr ul. Górską 153
5	30/5	5	cis pospolity położony w Harbutowicach – przysiółek Szczerbakówka obok nr ul. Górską 153
6	30/6	6	cis pospolity położony w Harbutowicach na posesji nr ul. Górską 120, „Batorówka”

- 3) wskazuje się **stanowisko dokumentacyjne** - odsłonięcie geologiczne ustanowione Rozporządzeniem Nr 32 Wojewody Krakowskiego z dnia 16 listopada 1998 r. w sprawie objęcia ochroną, w formie stanowisk dokumentacyjnych, obiektów na terenie województwa krakowskiego. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie stanowiska, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do ochrony stanowiska dokumentacyjnego;
- 4) w granicach planu obowiązuje zakaz wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin;
- 5) na obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem **pkt. 6** oraz z wyjątkiem następujących inwestycji takich jak:
 - a) drogi publiczne, obiekty mostowe,
 - b) sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzenia kanalizacji,
 - d) sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz,
 - e) sieci i urządzenia ciepłownicze,
 - f) sieci i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - g) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - h) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - i) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - j) ośrodki wypoczynkowe lub hotele wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - k) zalesienia,
 - l) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - m) obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - n) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,
 - o) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów;
 - p) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
 - q) budowle piętrzące wodę,
- 6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami **U, U-KO, U-ZP, UR, US, UT, UT-US, US-ZN, G**;
- 7) ustala się zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza, w tym obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 8) wszystkie istniejące **cieki wodne**, w tym nie wydzielone w części graficznej planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:
 - a) konieczność zachowania ich ciągłości, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,
 - b) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,
 - d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;

- 9) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących **rowów**, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:
- a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
 - b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - budynków w odległości do 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - ogrodzeń i obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
 - d) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) 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;
- 11) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 12) 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;
- 13) ustala się następujące **zasady ochrony, kształtowania i urządzania zieleni**:
- a) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, nowe nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - b) nakaz ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności na ich przebiegu oraz zakaz niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni w korytarzach migracji zwierząt,
 - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) ustala się zakaz obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm terenów komunikacji w odległości mniejszej niż 10,0 m od skrzyżowań,
 - e) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów zieleni, nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków, w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami **MNW-MNB, MNW-MNB-ML, MNW-MNB-U, U, UT, US**;
- 14) w terenach oznaczonych symbolami **ZN, RN** oraz w granicach **korytarzy ekologicznych** w przypadku realizacji obiektów budowlanych nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających migrację zwierząt;
- 15) w trakcie budowy i modernizacji układu drogowego dla dróg klasy **KDG** w granicach wskazanych w części graficznej planu korytarzy ekologicznych niezbędna jest realizacja przepustów umożliwiających migrację zwierząt;
- 16) w zakresie **ochrony akustycznej**, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:

- a) w terenach oznaczonych symbolami **MNW-MNB**, **MNW-MNB- ML** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”,
- b) w terenach oznaczonych symbolami **MNW-MNB-U** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
- c) w terenach oznaczonych symbolami **U-ZP** oraz **UR** – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) w terenach oznaczonych symbolami **US**, **UT**, **UT-US**, **US-ZN** – jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§8

Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu**:

1) ochronie podlegają występujące w obszarze planu:

- a) obszar i obiekty ujęte jednocześnie w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków:

Oznaczenie	Nazwa obiektu	Lokalizacja	Nr działki	Datowanie	Nr rejestru
H.ZR 1	kościół parafialny p.w. NP. Marii i Michała Archanioła z otoczeniem	Harbutowice 181	1260	1828r.	[A-1178/M]
H.ZR 2	pomnik na przełęczy Sanguszkowski kamienny	Harbutowice - przy końcu miejscowości , obok skrzyżowania na Ruskówkę	4946	1895r.	[B-405/M]

- b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Oznaczenie	Nazwa obiektu	Lokalizacja przed wprowadzeniem ulic	Adres od 11 III 2024	Nr działki	Datowanie	Informacja o obiekcie
H1	dom ludowy	Harbutowice [444] - obok OSP	ul. Beskidzka 170	1635/2	1931r., 1957 r. przekształcony, l. 80-te XX w. remont	murowany
H2	dom	Harbutowice [108] (Kozakówka)	ul. Górská 236	4361/1	1925 r.	drewniany
H3	dom	Harbutowice [120] (Pieronówka)	ul. Kalinowa 47	3350	1910 r.	murowany
H4	dom	Harbutowice [126] (Ruskówka)	ul. Kalinowa 26	3228	ok. 1920 r.	drewniany, murowany kamienny
H5	dom	Harbutowice [175] (Bogdałówka)	ul. Beskidzka 156	1478/2	pocz. XX w., 1930 r. rozbudowa	murowany
H6	dom	Harbutowice [180] (Na Zagrodzie)	ul. Beskidzka 15	392/3	1889 r., 1928 r. dobudowa części murowanej	drewniany, murowany
H8	park dworski krajobrazowy (dawny zespół dworsko-parkowy)	Harbutowice [1]	ul. Beskidzka 3	390/1	XIX w.	

H9	remiza strażacka	Harbutowice obok domu [nr 121] (Ruskówka)	Obok domu ul. Kalinowa 32	3243/2	ok. 1935 r.	drewniana
H10	kamienna studnia	Harbutowice - przy drodze na przełęcz Sanguszki		1204/1	1885-1900 r.	kamienna
H11	stodoła	Harbutowice [68]	ul. Golonkówka 20	1828/2	k. XIX w.	drewniana
H12	stodoła	Harbutowice [222]	ul. Golonkówka 16	1830/1	przed 1921r.	drewniana
H13	stodoła	Harbutowice [254]	ul. Golonkówka 193	2113	1 ćw. XX w.	drewniana
H14	obora w zespole plebańskim	Harbutowice [181]	ul. Beskidzka 116	1258/1	1 ćw. XX w.	drewniana
H15	przepust drogowy	Harbutowice - około 200m od pomnika na przełęczy Sanguszki, w stronę centrum		działka drogowa 1205/1, połączenie działek 1207/5 i 1199/1	ok. 1890 r.	kamienny
H.ZR 1	kościół parafialny p.w. NP. Marii i Michała Archanioła	Harbutowice [181]	ul. Beskidzka 116 (adres parafii – plebania)	1260	1828 r.	murowany, Nr rejestru: [A-1178/M]
H.ZR 2	pomnik na przełęczy Sanguszki	Harbutowice - przy końcu miejscowości, obok skrzyżowania na Ruskówkę		4946	1895 r.	Kamienny Nr rejestru: [B-405/M]
H.Kp 1	kaplica koło kościoła parafialnego	Harbutowice przy kościele		1267/2	XIX w.	murowana
H.Kp 2	kaplica III upadku	Harbutowice - przy drodze na Cisy Raciborskiego (Madejówka)		3429/1, 3429/3	XIX w.	murowana
H.Kp 3	kapliczka/krzyż	Harbutowice – w otoczeniu kościoła		1260	1860 r.	murowana
H.Kp 4	kapliczka/krzyż	Harbutowice – w otoczeniu kościoła		1260	ok. k. XIX w.	murowana
H.MP 1	miejsce pamięci - krzyż pamięci Konfederatów Barskich	Harbutowice - Szklana Góra, niedaleko górnej stacji wyciągu narciarskiego		2502	1771 r.	murowany/metalowy

- 2) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, działania dotyczące przekształceń tego obiektu, zmiany zagospodarowania terenu prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym obowiązuje nakaz ochrony bryły i gabarytów obiektów, kształtu dachu oraz elewacji w zakresie kompozycji, artykulacji i dekoracji;
- 3) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków określa się następujące działania dotyczące przekształceń tego obiektu i zmiany zagospodarowania terenu:

- a) przy przebudowie, odbudowie oraz rozbudowie budynków obowiązuje zachowanie wysokości budynku, bryły i gabarytów, kształtu dachu; nadbudowę dopuszcza się wyłącznie w zakresie zmiany sposobu użytkowania poddasza,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny, oryginalną kolorystykę obiektu,
 - c) dopuszcza się remonty polegające na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu oraz detalu oraz przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych oraz detalu architektonicznego, z obowiązkiem utrzymania lub przywracania historycznej kompozycji elewacji (w tym skali i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych),
 - d) zakazuje się nadbudowy budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przy czym dopuszcza się wykorzystanie poddasza na cele użytkowe z dopuszczeniem podniesienia kalenicy bez możliwości podniesienia górnej krawędzi elewacji,
 - e) zakazuje się termomodernizacji elewacji, w wyniku której zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe itp.,
 - f) dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi przy zachowaniu zasady ich rozmieszczenia w nawiązaniu do otworów okiennych na elewacji,
 - g) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami z rozmieszczeniem w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej, łączna szerokość lukarn na danej elewacji nie może przekraczać 60% jej szerokości,
 - h) wszelkie prace budowlane należy prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu do ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,
 - i) zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego,
 - j) w zakresie lokalizacji paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych obowiązują zasady określone w **§ 12 ust. 1 pkt 7 lit. c**,
 - k) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i śmietników od strony dróg publicznych, przy czym śmietniki w terenach oznaczonych symbolami **MNW-MNB, MNW-MNB-ML, MNW-MNB-U**, mogą być realizowane jako element ogrodzeń pełnych od strony wyznaczonych dróg publicznych,
 - l) ustalenia zawarte w **lit. a-k** nie obowiązują dla obiektów, które zostały wykreślone z GEZ w wyniku zaktualizowania zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych, oraz z rejestru zabytków,
- 4) ustala się **strefę ochrony archeologicznej**, obejmującą obszar stanowisk archeologicznych, zgodnie z „Katalogiem stanowisk archeologicznych położonych na terenie objętym planem, wg danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków”:

AZP nr	nr stanowiska na obszarze	nr stanowiska w miejscowości	miejscowość	funkcja	kultura	chronologia
107-55	17	1	Harbutowice	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze późne średniowiecze	okres wpływów rzymskich
107-55	18	2	Harbutowice	śląd osadnictwa		okres wpływów rzymskich
107-55	19	3	Harbutowice	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	późne średniowiecze nowożytność	XIV-XV w. XVII w.
107-55	20	4	Harbutowice	śląd osadnictwa	kultura łużycka?	epoka brązu
107-55	21	6	Harbutowice	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	XV-XVI w.

				śląd osadnictwa	nowożytność	XVII-XVIII w.
107-55	22	5	Harbutowice	śląd osadnictwa	późne średniowiecze?	
				śląd produkcji dymarskiej	średniowiecze?	

- 5) obszar strefy, o której mowa w pkt 4 objęty zostaje ochroną konserwatorską, zgodnie z którą, wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenie strefy dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się **strefę ochrony ekspozycji widokowej**, oznaczoną w części graficznej planu, w której obowiązuje nakaz podporządkowania planowanego zainwestowania ochronie krajobrazowej, zwłaszcza w zakresie walorów widokowych poprzez kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejących otwarc widokowych bez realizacji dominant przestrzennych, dbałość o wkomponowywanie nowych obiektów i urządzeń w krajobraz oraz nakaz rozbudowy sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie w wykonaniu kablowym.

§9

:

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej,
- 2) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **2U-ZP, 3U-ZP, 4U-ZP** obowiązuje dodatkowo:
 - a) nakaz realizacji zespołów zieleni urządzonej w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenów i właściwą ekspozycję przestrzenną istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) nakaz kształtowania oświetlenia i elementów małej architektury w sposób spójny dla wszystkich terenów,
 - c) zakaz stosowania powierzchni asfaltowych dla ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§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 **terenów oznaczonych symbolami MNW-MNB, MNW-MNB-U**:
 - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 600 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 18 m,
 - b) dla **terenów oznaczonych symbolami MNW-MNB-ML**:

- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 800 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 18 m,
- c) dla **terenów oznaczonych symbolami U, U-ZP:**
 - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 20 m,
- d) dla **terenów oznaczonych symbolami US, UT, UT-US:**
 - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 25 m,
- e) dla **terenów oznaczonych symbolami US-ZN:**
 - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m²,
 - szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 50 m,
- f) dla pozostałych terenów, z wyłączeniem terenów RZM:
 - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m²,
 - szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 18 m,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

§11

1. Ustala się następujące **zasady obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą sieć dróg publicznych i wewnętrznych, z podziałem na:
 - a) układ ponadlokalny
 - klasy zbiorczej, docelowo klasy głównej, oznaczone symbolami **KDG-KDZ**,
 - b) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem:
 - klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL**,
 - c) układ wspomagający:
 - klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD**,
 - d) drogi wewnętrzne – **KR**,
 - e) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 3 pkt 5, z wykorzystaniem istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej, z dostosowaniem ich do wymagań przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów przylegających do dróg **KDG-KDZ** za pośrednictwem dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych na bazie istniejących skrzyżowań z drogą wojewódzką. Realizacja nowych zjazdów na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Docelowo zakłada się podniesienie klasy dróg wojewódzkich z dróg zbiorczych na drogi główne. W sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów musi zostać zapewniona poprzez nowe drogi dojazdowe oznaczone w części graficznej planu, w tym realizowane w strefie planowanych inwestycji drogowych;
 - 3) 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;
 - 4) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;
 - 5) ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych:
 - a) dla obsługi 1 - 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 5 m,

- b) dla obsługi więcej niż 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 8 m;
 - 6) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
 - 7) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;
 - 8) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (KDG-KDZ, KDL, KDD) jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg.
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, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek, odpowiednio do przeznaczenia terenów według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem **pkt 2**:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej - w obrębie działki budowlanej o wyłącznej funkcji mieszkaniowej minimum 2 stałe miejsca parkingowe,
 - b) dla zabudowy zagrodowej - minimum 3 m.p./1 siedlisko,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej i usług - w obrębie działki o funkcji mieszkaniowo - usługowej dla potrzeb mieszkańców - minimum 2 stałe miejsca parkingowe oraz dodatkową ilość miejsc parkingowych dla klientów lub pracowników w związku z prowadzeniem działalności usługowej, przyjmując:
 - dla firm handlowych, usługowych, których powierzchnia użytkowa z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej i technicznej) jest mniejsza niż 20m² - minimum 2 miejsca,
 - dla firm handlowych, usługowych, których powierzchnia użytkowa z wyłączeniem powierzchni pomocniczej jest większa niż 25m² oraz dla biur i administracji - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej i technicznej) oraz minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - dla gastronomii (bary, kawiarnie) – minimum 1 miejsce na cztery miejsca konsumpcyjne lub przyjmując 1 miejsce na 15 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej i technicznej) oraz minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - d) dla zabudowy usługowej w terenach **U, U-ZP, U-KO** w ramach działki należy zarezerwować proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych w zależności od wielkości powierzchni użytkowej, przyjmując:
 - dla firm handlowych, usługowych, których powierzchnia użytkowa z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej i technicznej) jest mniejsza niż 20 m² - minimum 2 miejsca,
 - dla firm handlowych, usługowych, których powierzchnia użytkowa z wyłączeniem powierzchni pomocniczej jest większa niż 20 m² oraz dla biur i administracji - minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej i technicznej) oraz minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
 - dla gastronomii (bary, kawiarnie) – minimum 1 miejsce na cztery miejsca konsumpcyjne lub przyjmując 1 miejsce na 15m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej i technicznej) oraz minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - e) dla zabudowy usługowej w terenach **US, UR** - w ramach działki należy zarezerwować proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych w zależności od wielkości powierzchni użytkowej obiektów przyjmując - 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej

- z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej i technicznej) oraz minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
- f) dla usług turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – minimum 3 m.p./10 miejsc noclegowych,
 - g) dla stacji paliw z wyłączeniem powierzchni pomocniczej minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej i technicznej) oraz minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych.
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, dociepleniu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych oraz w przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego (w tym zmiany sposobu użytkowania poddasza), która nie prowadzi do wydzielenia samodzielnego lokalu;
 - 3) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych – lokalnych i dojazdowych - w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających drogi publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
 - 4) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1, 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;
 - 5) w terenach oznaczonych symbolami **U** oraz dla nowo budowanych obiektów usług w pozostałych terenach ustala się:
 - a) dla obiektów usług komercyjnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsc na 20 zatrudnionych,
 - b) dla pozostałych obiektów minimum 3 zadane lub niezadane stanowiska postojowe dla rowerów;
 - 6) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe, na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi lub w innych terenach gdzie dopuszczono ich lokalizację.

§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, błękitno-zielonej infrastruktury, 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;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym, w całym obszarze planu;
 - 7) w zakresie urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej w terenach oznaczonych symbolami **RN, L oraz ZN**,
 - c) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz działek, na których są zlokalizowane:
 - obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na ścianach budynków,
 - dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, o których mowa w lit. a wyłącznie na połaciach dachów budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków niewidocznych z przestrzeni publicznych,
 - na działkach, na których znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków nie dopuszcza się realizacji urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych wolnostojących,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości oraz w granicach wpisu do rejestru, oznaczonych w części graficznej planu, z zastrzeżeniem, iż na obiektach innych niż wpisane do rejestru zabytków dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych zintegrowanych z instalacją fotowoltaiczną - dachów solarnych.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) utrzymanie istniejącej na terenie planu sieci wodociągowej oraz zasilanie z urządzeń położonych poza obszarem planu;
 - 2) możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, przemysłu i usług oraz celów gaśniczych;
 - 3) 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 $\varnothing 60$ mm;
 - 5) lokalizację 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.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach aglomeracji "Sułkowice", zakończonej oczyszczalnią ścieków w Biertowicach (poza obszarem planu);

- 2) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków oraz zbiorczą sieć kanalizacyjną grawitacyjno-tłoczną;
 - 3) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;
 - 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
 - 5) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym dopuszcza się:
 - a) indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
 - b) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych;
 - 7) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez:
 - a) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) odprowadzenie do kanalizacji opadowej,
 - c) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
 - d) odprowadzenie do cieków, rowów, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiekanie wody deszczowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,
 - e) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;
 - 8) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) 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;
 - 10) dla zabudowy usługowej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:
- 1) dla obszaru objętego planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej poprzez utrzymanie istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
 - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Myślenicach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
 - 3) 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;

- 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu;
- 5) 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) utrzymany zostanie istniejący 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.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
 - 2) 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;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;
 - 4) pasy ochronne wzdłuż linii elektroenergetycznych według zapisów zawartych w **§ 6 ust 2**;
 - 5) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;
 - 6) dopuszczenie, w sposób który nie ogranicza podstawowego przeznaczenia wyznaczonego planem, zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na linie kablowe;
 - 7) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca z zastrzeżeniem ustaleń w **ust. 1 pkt 7**.
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) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – wież radiokomunikacyjnych poza granicami strefy walorów społeczno-kulturowych, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, z tym że w terenach **MNW-MNB, MNW-MNB-ML, MNW-MNB-U** dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 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 przy czym ustala się:
 - 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Gminy Sułkowice dotyczącymi gospodarki odpadami;

- 2) zakaz składowania i przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;
- 3) zakaz zbierania i magazynowania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, przy czym miejsca do magazynowania odpadów poza budynkami należy wydzielić na nieruchomości poprzez pasy zieleni izolacyjnej;
- 4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;
- 5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 6) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.

Rozdział IV

Przeznaczenie terenów

§13

1. Określone w Rozdziale IV ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym elementy zagospodarowania i wyposażenia terenu ;
 - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) geometrię dachu,
 - f) 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 **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-62MNW-MNB**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren usług z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady lokalizacji budynków i funkcji usługowych:

- a) dopuszczenie wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa dla zabudowy usługowej – 200 m²,
 - c) możliwość realizacji usług rzemieślniczych wyłącznie jako wybudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą przy czym w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się prowadzenie produkcji hodowlanej, której wielkość nie może przekraczać 10DJP. Budynki inwentarskie (typu: chlewnie, stajnie, kurniki), w których prowadzona jest działalność produkcja oparta na hodowli zwierząt oraz kompostowniki i gnojowniki winne być zlokalizowane w odległości minimum 8 metrów od granicy terenu inwestycji lub granicy działki sąsiedniej.
- 4) zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.
- 5) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 30%;
- 6) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 50%;
- 7) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,6;
- 8) maksymalna **wysokość zabudowy**:
- a) budynków mieszkaniowych i usługowych – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m.
- 9) **geometria dachów**:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkaniowych w ramach zabudowy zagrodowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się możliwość przekrycia części budynku dachem płaskim, pod warunkiem, iż ta część budynku nie przekroczy wysokości 4 m, a jej powierzchnia zabudowy nie przekroczy 25 m²,
 - b) dla budynków usługowych ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się dachy jedno- lub dwuspadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, przy czym długość wszystkich lukarn zlokalizowanych na jednej połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 długości kalenicy; dopuszcza się przekrycie lukarn dachem płaskim;
- 10) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§15

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-60MNW-MNB-ML**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym lub zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren usług z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług rzemieślniczych,
 - d) usług nauki,
 - e) usług edukacji;
 - 2) teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady lokalizacji budynków i funkcji usługowych:
 - a) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa dla zabudowy usługowej – 200 m²,
 - c) możliwość realizacji usług rzemieślniczych wyłącznie jako wybudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 3) zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w **§ 3 ust. 1 pkt 26**;
 - 4) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 30%;
 - 5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 50%;
 - 6) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,6;
 - 7) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) budynków mieszkaniowych i usługowych – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m;
 - 8) **geometria dachów**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkaniowych w ramach zabudowy zagrodowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się możliwość przekrycia części budynku dachem płaskim, pod warunkiem, iż ta część budynku nie przekroczy wysokości 4 m, a jej powierzchnia zabudowy nie przekroczy 25 m²,
 - b) dla budynków usługowych ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala

się dachy jedno- lub dwuspadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,

- d) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
- e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi, przy czym długość wszystkich lukarn zlokalizowanych na jednej połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 długości kalenicy; dopuszcza się przekrycie lukarn dachem płaskim

9) kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-28MNW-MNB-U**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
 - 2) zabudowa usługowa z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) zakaz realizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych, stacji paliw i baz transportowych;
 - 2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w **§ 3 ust. 1 pkt 26**.
 - 4) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** –40%;
 - 5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 40%;
 - 6) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,8;
 - 7) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) budynków mieszkaniowych i usługowych – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m.

8) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkaniowych w ramach zabudowy zagrodowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się możliwość przekrycia części budynku dachem płaskim, pod warunkiem, iż ta część budynku nie przekroczy wysokości 4 m, a jej powierzchnia zabudowy nie przekroczy 25 m²,
- b) dla budynków usługowych ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
- c) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się dachy jedno- lub dwuspadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
- d) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
- e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; przy czym długość wszystkich lukarn zlokalizowanych na jednej połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 długości kalenicy; dopuszcza się przekrycie lukarn dachem płaskim;

9) kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§17

1. Wyznacza się **teren usług**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1-U**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się zabudowa usługowa z wykluczeniem:
 - 1) usług handlu hurtowego;
 - 2) usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren parkingu;
 - 2) teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) zakaz realizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem towarów oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych, stacji paliw i baz transportowych;
 - 2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.
- 4) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** –40%;
- 5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 40%;
- 6) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,9;
- 7) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) budynków usługowych – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m.
- 8) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich lub opartych na łuku, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 9) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§18

1. Wyznacza się **teren usług lub obsługi komunikacji**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1U-KO**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się zabudowa usługowa z wykluczeniem usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego oraz zabudowa obsługi komunikacji niezbędnej do urządzenia i funkcjonowania stacji paliw gazowych – LPG.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i gastronomii o maksymalnej powierzchni użytkowej do 150 m²,
 - 2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.
 - 4) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** –40%;
 - 5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 30%;

- 6) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,8;
- 7) **maksymalna wysokość zabudowy:**
 - a) budynków usługowych – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m.
- 8) **geometria dachów:**
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich lub opartych na łuku, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 9) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§19

1. Wyznacza się **tereny usług lub zieleni urządzonej**, oznaczone w części graficznej planu symbolem **1-4U-ZP**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się zabudowa usługowa z wykluczeniem:
 - 1) usług handlu hurtowego;
 - 2) usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren parkingu;
 - 2) teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) realizację zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej do 400 m²,
 - 2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 30%;
 - 4) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 50%;
 - 5) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,8;
 - 6) **maksymalna wysokość zabudowy:**
 - a) budynków usługowych – 12 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m.
 - 7) **geometria dachów:**
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów

płaskich lub opartych na łuku, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,

b) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;

8) kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§20

1. Wyznacza się **teren usług kultu religijnego**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1UR**.

2. W terenie oznaczonym symbolem **1UR** znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków pod numerem [A-1178/M].

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

1) zakaz realizacji nowej zabudowy;

2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:

a) plebanie i urzędy parafialne;

b) usług publiczne realizowane jako wbudowane;

c) obiekty gospodarcze, socjalne i garaże;

d) wbudowana funkcja mieszkalna;

e) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,

f) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,

g) obiekty małej architektury,

h) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury;

3) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 40%;

4) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 40%;

5) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-1,2;

6) maksymalna **wysokość zabudowy**: 7 m;

7) **geometria dachów**: dla obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**: dla obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

1. Wyznacza się **teren usług kultu religijnego**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **2-3UR**.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:

a) plebanie i urzędy parafialne;

b) usługi publiczne realizowane jako wbudowane;

- c) obiekty gospodarcze, socjalne i garaże;
 - d) wbudowana funkcja mieszkalna;
 - e) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - f) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - g) obiekty małej architektury,
 - h) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury;
- 2) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 40%;
 - 3) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 30%;
 - 4) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-1,2;
 - 5) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) dla budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a i b – 12m,
 - b) pozostałej zabudowy: 7 m;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich lub opartych na łuku, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§22

1. Wyznacza się **tereny usług turystyki**, oznaczone w części graficznej planu symbolem 1-5UT.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się zabudowa usług turystyki związanej ze zbiorowym zamieszkaniem (hotele, pensjonaty, motele), pola biwakowe, kempingi.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego i usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) teren parkingu;
 - 3) teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) realizację zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej do 300 m²,
 - 2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) obiekty serwisowe, socjalne i techniczne związane z obsługą usług turystyki;
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - c) wolnostojące budynki garażowe;
 - d) miejsca postojowe,
 - e) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,

- f) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
- g) obiekty małej architektury,
- h) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** –20%;
- 4) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 60%;
- 5) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,4;
- 6) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) budynków usługowych – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m.
- 7) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich lub opartych na łuku, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 8) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§23

1. Wyznacza się **tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji**, oznaczone w części graficznej planu symbolem **1UT-US**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się zabudowa usług turystyki związanej ze zbiorowym zamieszkaniem (hotele, pensjonaty, motele), pola biwakowe, kempingi oraz zabudowa usług sportu i rekreacji.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren usług z wykluczeniem usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego i usług rzemieślniczych;
 - 2) teren parkingu;
 - 3) teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) realizację zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej do 300 m²,
 - 2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) obiekty serwisowe, socjalne i techniczne związane z obsługą terenów turystyki, sportu i rekreacji;
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - c) wolnostojące budynki garażowe;
 - d) miejsca postojowe,
 - e) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - f) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - g) obiekty małej architektury,
 - h) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** –20%;
- 4) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 60%;
- 5) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,4;
- 6) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) budynków usługowych – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m.
- 7) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich lub opartych na łuku, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 8) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich), dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§24

1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone w części graficznej planu symbolem **1-4US**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się zabudowa usług sportu i rekreacji związanych z obsługą stoków i tras narciarskich, kolei linowych, wyciągów narciarskich, torów saneczkowych, tras turystyki rowerowej oraz pieszej.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren usług handlu detalicznego;
 - 2) teren usług gastronomii;
 - 3) teren obsługi komunikacji z wyłączeniem stacji paliw.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) realizację zabudowy usługowej o maksymalnej powierzchni użytkowej do 250 m², z zakresu usług związanych z funkcjonowaniem tras narciarskich, usług handlu detalicznego, gastronomii oraz obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw;
 - 2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) obiekty serwisowe, socjalne i techniczne związane z obsługą terenów sportu i rekreacji;
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - c) wolnostojące budynki garażowe;
 - d) miejsca postojowe,
 - e) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - f) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - g) obiekty małej architektury,
 - h) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** –30%;
 - 4) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 50%;

- 5) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,8;
- 6) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) budynków usługowych – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m.
- 7) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich lub opartych na łuku, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi;
- 8) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§25

1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1US-ZN**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się lokalizację stoków i tras narciarskich, kolei linowych, wyciągów narciarskich, torów saneczkowych, tras turystyki rowerowej oraz pieszej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) obiekty serwisowe, socjalne i techniczne związane z obsługą terenów sportu i rekreacji;
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 1%;
 - 3) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 95%;
 - 4) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,05;
 - 5) maksymalna **wysokość zabudowy**: w dostosowaniu do potrzeb technologicznych przy czym wysokość obiektów socjalnych nie może przekraczać 7m;
 - 6) **geometria dachów**: dowolna;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),

- c) dopuszcza się kształtowanie elewacji obiektów w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§26

1. Wyznacza się **teren górnictwa i wydobywania**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1G**.
2. W przeznaczeniu terenu mieści się eksploatacja powierzchniowa kopalin wraz z niezbędną zabudową i zagospodarowaniem.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania terenu;
 - b) obiekty administracyjno-socjalne związane z działalnością eksploatacji;
 - c) garaże i obiekty gospodarcze;
 - d) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - e) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - h) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej,
 - 2) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** –10%;
 - 3) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - nie określa się;
 - 4) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,1;
 - 5) maksymalna **wysokość zabudowy** – 7 m za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi;;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się o geometrii dowolnej,
 - b) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz 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.

§27

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podziałem na:
 - 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) teren drogi głównej lub drogi zbiorczej oznaczony w części graficznej planu symbolem **1KDG-KDZ**, obejmujący istniejącą drogę klasy zbiorczej – docelowo klasy głównej,
 - b) tereny drogi lokalnej oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-4KDL**,
 - c) tereny drogi dojazdowej oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-31KDD**;
 - 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w części graficznej planu symbolami: **1-96KR**.
2. W przeznaczeniu terenów komunikacji oznaczonych w części graficznej planu symbolami

KDG-KDZ, KDL oraz **KDD** mieści się lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, chodniki, obiekty małej architektury, trasy rowerowe, ciągi piesze, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej). Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych funkcjonalnie z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W przeznaczeniu terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych w części graficznej planu symbolami **KR** mieszczą się budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu, sieci, obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą oraz obiekty małej architektury.
4. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej: teren zieleni urządzonej.
5. Dla dróg publicznych oraz wewnętrznych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.
6. Ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego w terenach budowlanych – 5 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 ust. 1 pkt 5 lit. b.
7. Realizacja nowych zjazdów z drogi KDG-KDZ na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. Ustala się zakaz obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 0,7 m terenów komunikacji w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań.
9. W terenach komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.
10. W miejscu przecięcia z rowami i ciekami wodnymi ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.
11. Ustala się maksymalną **wysokość zabudowy**: 10m.

§28

1. Wyznacza się **teren parkingu**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **1KOP**.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) zadaszone oraz niezadaszone stanowiska postojowych dla samochodów osobowych, motocykli i skuterów oraz pojazdów komunikacji zbiorowej,
 - b) zadaszone oraz niezadaszone stanowiska postojowych dla rowerów wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
 - c) obiekty tymczasowe w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - d) obiekty ustępów publicznych z zapleczem technicznym i socjalnym;
 - e) zbiorniki przeciwpożarowe;
 - f) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;
 - g) nieoznaczonych w części graficznej planu dojeżdż pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - h) obiekty małej architektury;
 - i) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - j) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
 - k) urządzenia umożliwiające pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami

w § 12 ust. 1 pkt 7, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.

- 2) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako utwardzone;
- 3) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 20%;
- 4) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 15%;
- 5) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,001-0,2;
- 6) maksymalna **wysokość zabudowy**: - 6 m;
- 7) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 42° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim;
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci;
 - c) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
- 8) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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, kolorystyka dachów utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub szarym,
 - 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.

§29

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej**, obejmujące istniejące i projektowane obiekty, sieci i urządzenia związane z obsługą w infrastrukturę techniczną, oznaczone w części graficznej planu symbolami:
 - 1) **1-2IE – tereny elektroenergetyki**;
 - 2) **1-5IW – tereny wodociągów**;
 - 3) **1-13IK- tereny kanalizacji**.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren parkingu;
 - 2) teren zieleni naturalnej;
 - 3) teren zieleni urządzonej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) obiekty administracyjno-gospodarcze związane z infrastrukturą oraz obsługą interesantów oraz wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenów;
 - b) urządzenia wodne;
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 2) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 40%;
 - 3) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 15%;
 - 4) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,001-0,4;

- 5) maksymalna **wysokość zabudowy** –10 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi;
- 6) **geometria dachów**: wynikająca z przyjętych rozwiązań technologicznych;
- 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.
- 8) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako powierzchnie utwardzone.

§30

1. Wyznacza się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-41RN**.
2. W przeznaczeniu terenu mieszczą się pola uprawne, łąki, pastwiska.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) teren zieleni naturalnej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) urządzenia wodne;
 - b) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;
 - c) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe;
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury;
 - f) zalesienia.
 - 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w pasach ochronnych wzdłuż linii elektroenergetycznych.
 - 3) zakaz realizacji budynków, wiat i altan;
 - 4) dopuszcza się zalesienia;
 - 5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** –80%.

§31

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-79RZM**.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - 2) teren usług z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług rzemieślniczych,
 - d) usług nauki,
 - e) usług edukacji,
 - f) usług kultu religijnego,
 - g) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - h) usług biurowych i administracji;

- 3) teren zieleni urządzonej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) wolnostojące budynki inwentarskie, garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze;
 - b) miejsca postojowe,
 - c) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - d) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zasady lokalizacji funkcji usługowych: dopuszcza się lokalizację usług z zakresu usług handlu detalicznego, sportu i rekreacji, gastronomii, agroturystyki (maksymalnie 6 pokoi gościnnych), usług obsługi rolnictwa oraz przetwórstwa i przechowywania żywności realizowanych w budynkach mieszkaniowych i inwentarskich;
 - 3) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 30%;
 - 4) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 50%;
 - 5) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,6;
 - 6) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) budynków mieszkaniowych i inwentarskich – 10 m,
 - b) pozostałej zabudowy – 7 m;
 - 7) **geometria dachów**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkaniowych w ramach zabudowy zagrodowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się możliwość przekrycia części budynku dachem płaskim, pod warunkiem, iż ta część budynku nie przekroczy wysokości 4 m, a jej powierzchnia zabudowy nie przekroczy 25 m²,
 - b) dla budynków usługowych ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się dachy jedno- lub dwuspadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się możliwość realizacji dachów płaskich, dopuszcza się możliwość wykorzystania dachów jako tarasy, parkingi lub tereny biologicznie czynne,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - e) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi przy czym długość wszystkich lukarn zlokalizowanych na jednej połaci dachowej nie może przekraczać 1/3 długości kalenicy; dopuszcza się przekrycie lukarn dachem płaskim;
 - 8) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe 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 (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich),
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach

lub wertykalnych ogrodów.

§32

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone w części graficznej planu symbolem **1-10WS**.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym budowle hydrotechniczne związane z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową i energetyką,
 - c) pomosty, mosty, kładki piesze, pieszo-jezdne i rowerowe.
 - 2) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń o których mowa w **pkt 1** jest zachowanie swobodnego przepływu wód oraz zakaz działań mogących zaburzyć ciągłość przepływu i spowodować wzrost zagrożenia powodziowego;
 - 3) tereny WS należy traktować jako jeden ciągły teren niezależnie od przecinających go terenów komunikacji oraz dopuszczonych mostów, urządzeń i połączeń komunikacyjnych;
 - 4) dopuszcza się prace konserwacyjne w zakresie utrzymania, zabezpieczenia oraz ochrony wynikające z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
 - 5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 95%.

§33

1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone w części graficznej planu symbolem **1-196L**.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
3. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ustaleń planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Las Gościbia":
 - a) ścieżki rowerowe i ciągi piesze po istniejących traktach leśnych;
 - b) ogólnodostępne urządzenia turystyki, sportu i rekreacji tj. szlaki turystyczne, ścieżki zdrowia, trasy biegowe w tym do narciarstwa biegowego, tras do jazdy konnej, ścieżki dydaktyczne i przyrodnicze;
 - c) obiekty małej architektury.
 - 2) utrzymuje się przebiegi istniejących dróg;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków.

§34

1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-238ZN**.
2. W przeznaczeniu terenu mieszczą się łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położona wzdłuż cieków wodnych.
3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) teren parkingu za wyjątkiem terenów położonych w granicach otuliny rezerwatu „Las Gościbia”;
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej z możliwością przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy z dopuszczeniem jednorazowego zwiększenia powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni

istniejącej, realizację uzupełniającą zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, na warunkach określonych w § 31 ust.3;

- 2) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - c) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - f) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej,
 - g) zalesienia.
- 3) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) zakaz realizacji budynków, wiat i altan;
- 5) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w pasach ochronnych wzdłuż linii elektroenergetycznych.
- 6) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** –80%.

§35

1. Wyznacza się **tereny cmentarza**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-2CC**.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) teren zieleni urządzonej;
 - 2) teren parkingu.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:
 - a) kaplice cmentarne;
 - b) kolumbaria;
 - c) domy pogrzebowe;
 - d) obiekty gospodarcze związane z utrzymaniem cmentarza;
 - e) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - f) nieoznaczone w części graficznej planu dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - g) obiekty małej architektury,
 - h) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - i) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej,
 - 2) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** –20%;
 - 3) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 10%;
 - 4) **wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-0,4;
 - 5) **maksymalna wysokość zabudowy** – 10 m z ograniczeniem do 1 kondygnacji nadziemnej;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) ganki i jaskółki należy przekryć dachami dwuspadowymi o jednakowym kącie nachylenia połaci, mniejszym lub zgodnym z kątem nachylenia głównych połaci (jednak nie mniej niż 25%) z zachowaniem kolorystyki i materiału głównych połaci dachu,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
 - d) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

e) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz 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.

§36

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: **MNW-MNB, MNW-MNB-ML, MNW-MNB-U, U, U-KO, UR, UT, UT-US, US, US-ZN** - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§37

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Sułkowice.

§38

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

Przewodniczący Rady Miejskiej