# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 5 listopada 2025 r.

Poz. 6333

Podpisany przez:
Rafał Wawrzynek
Data: 05.11.2025 16:32:11

**UCHWAŁA NR XX-151-25**
**RADY MIEJSKIEJ W ANDRYCHOWIE**

z dnia 29 października 2025 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Sułkowice w jej granicach administracyjnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLV-353-22 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 28 kwietnia 2022 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Andrychów w zakresie działek położonych w Sułkowicach, w granicach administracyjnych*,po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrychów, przyjętego uchwałą Nr LII-492-14 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 30 października 2014 r. i zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Andrychowie Nr XXIV-236-16 z dnia 30 czerwca 2016 r., Nr XXIV-178-20 z dnia 3 lipca 2020 r. i Nr XXXIV-268-21 z dnia 27 maja 2021 r., Rada Miejska w Andrychowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Sułkowice w jej granicach administracyjnych.

2. Ustalenia planu wyrażone są w formie:

1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej planu w skali 1 : 2000 stanowiącej, jako Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, integralną część planu.

3. Wraz z uchwaleniem planu Rada Miejska w Andrychowie, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozstrzyga o sposobie:

1) rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

2) realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 zawarte są w Załącznikach Nr 2 i Nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne dla planu stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Andrychowie;

2) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Sułkowice w jej granicach administracyjnych, o którym mowa w § 1 ust. 1;

3) rysunku planu - rozumie się przez to część graficzną planu, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 2;

4) działce budowlanej - rozumie się przez to działkę budowlaną, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;

6) usługach turystyki - rozumie się przez to obiekty hotelarskie i inne służące świadczeniu usług hotelarskich w rozumieniu przepisów odrębnych, a także: gastronomii, sportu, rekreacji i inne związane z obsługą turystów i odwiedzających, jak punkty informacji turystycznej, wypożyczalnie i serwisy sprzętu sportowego itp.;

7) wskaźnikach urbanistycznych – rozumie się przez to: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy, określone w planie dla poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

8) linii zabudowy - rozumie się przez to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczające graniczne usytuowanie rzutu budynku, który może pokrywać się z linią zabudowy lub być odsunięty w głąb terenu; poza linię zabudowy mogą wykraczać elementy budynku, jak okapy, gzymsy, balkony, schody, rampy itp., jednak nie więcej niż o 1,5 metra;

9) elementach zagospodarowania towarzyszących zabudowie - rozumie się przez to elementy zagospodarowania powiązane funkcjonalnie z projektowanymi lub istniejącymi budynkami, obejmujące w szczególności:

   a) urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, jak: dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,

   b) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

   c) zieleń urządzoną, obiekty małej architektury,

   d) urządzenia budowlane, w tym ogrodzenia,

   e) inne elementy zagospodarowania terenu, jak mury oporowe, schody, rampy, oczka wodne, niekubaturowe urządzenia rekreacji i sportu itp.;

10) przeznaczeniu terenu - rozumie się przez to określony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako przeznaczenie podstawowe, tj. jako jedyne lub przeważające, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako przeznaczenia uzupełniające;

11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 10, które może go uzupełniać w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich, ponadto może być realizowane wyprzedzająco w stosunku do realizacji przeznaczenia podstawowego.

**§ 3.** 1. Rysunek planu zawiera wymagane przepisami oznaczenia i informacje, w szczególności wymienione poniżej oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie części graficznej z częścią tekstową planu:

1) legendę;

2) granice obszaru objętego planem, pokrywające się z granicami administracyjnymi miejscowości Sułkowice;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) określenie przeznaczenia terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;

5) obszary, strefy, obiekty, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, a także oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu;

6) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrychów.

2. W planie wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania; tereny te są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami (w nawiasach określono położenie odpowiednich regulacji w tekście planu):

1) „MN” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 11);

2) „MN–U” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (§ 12);

3) „MN–UT” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki (§ 13);

4) „U” – tereny usług (§ 14);

5) „UE” – tereny usług edukacji (§ 15);

6) „US” – tereny usług sportu i rekreacji (§ 16);

7) „UK–UB” - teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (§ 17);

8) „UR” - tereny usług kultu religijnego (§ 18);

9) „P” – tereny produkcji (§ 19);

10) „KDG” – teren drogi głównej (§ 20);

11) „KDZ” – tereny dróg zbiorczych (§ 20);

12) „KDL” – tereny dróg lokalnych (§ 20);

13) „KDD” – tereny dróg dojazdowych (§ 20);

14) „KR” – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (§ 21);

15) „RN” – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (§ 22);

16) „WS” – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (§ 23);

17) „L” – tereny lasów (§ 24);

18) „ZN” – tereny zieleni naturalnej (§ 25);

19) „ZP” – tereny zieleni urządzonej (§ 26);

20) „CC” – teren cmentarza czynnego (§ 27).

3. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia obszarów, stref, obiektów oraz elementów informacyjnych, o których mowa w ust. 1 pkt 5:

1) granice Parku Krajobrazowego Beskidu Małego;

2) granice otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego;

3) stanowisko dokumentacyjne Potok Rzyczanka;

4) granice lokalnego zbiornika wód podziemnych – LZWP Zbiornik Warstw Godula (Beskid Mały);

5) granice terenu ochrony bezpośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej „Olszyny” z rzeki Wieprzówki;

6) granice terenów ochrony pośredniej stref ochronnych dla ujęć wody powierzchniowej:

   a) „Olszyny” z rzeki Wieprzówki,

   b) „Targanice” z rzeki Targaniczanki,

   c) z potoków Targaniczanka i Wieprzówka na potrzeby Elektrociepłowni Andrychów Sp. z o.o.;

7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);

8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);

9) obszary zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);

10) osuwiska aktywne ciągle;

11) osuwiska aktywne okresowo;

12) osuwiska nieaktywne;

13) granice stref ochronnych od cmentarza (50 m i 150 m);

14) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ);

15) stanowiska archeologiczne;

16) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi;

17) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

18) stacje transformatorowe;

19) orientacyjne przebiegi cieków innych niż oznaczone jako „tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS”;

20) strefy przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego ustaleniami planu oraz obszarów, stref i obiektów o szczególnych warunkach zagospodarowania

### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącymi zabudowie (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, z zachowaniem zasad określonych w planie;

2) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych na cele zabudowy należy wprowadzać rodzime gatunki zieleni urządzonej wielopiętrowej;

3) przy przekształceniach istniejącej zabudowy należy wprowadzać zmiany formy architektonicznej obiektów dysharmonijnych, tj. wyraźnie negatywnie odróżniających się od otoczenia pod względem estetyki i formy architektonicznej, poprzez zmianę ich formy, detalu architektonicznego, kolorystyki;

4) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$.

2. Określa się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, obejmujących ogólnodostępne tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny cmentarzy, tereny sportu i rekreacji, w tym place zabaw, boiska sportowe, trasy turystyczne piesze, rowerowe, konne, narciarskie, miejsca wypoczynku oraz tereny dróg, parkingów i placów:

1) stosowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych o czytelnym układzie kompozycyjnym i wysokim standardzie architektury;

2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleń urządzoną oraz, stosownie do potrzeb i charakteru terenu, obiekty małej architektury;

3) stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w zakresie dostępności dla wszystkich użytkowników tych przestrzeni, z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych; wykluczenie powyższe nie obejmuje dopuszczonych ustaleniami planu przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych - Zbiornik warstw Godula (Beskid Mały), na obszarze objętym ustaleniami planu ustala się:

1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi oraz do wód powierzchniowych;

2) zakaz wprowadzania ścieków bezpośrednio do poziomów wodonośnych wód podziemnych;

3) ochronę przed zainwestowaniem terenów obudowy biologicznej cieków, z wyłączeniem niezbędnych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;

4) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, inwestycji lokalizowanych w pobliżu cieków naturalnych oraz na ciekach naturalnych, a także na terenach zmeliorowanych, należy uwzględnić wymogi dotyczące tych cieków, urządzeń i terenów wynikające z przepisów odrębnych;

5) na terenach położonych poza zasięgiem istniejących systemów zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe; na ww. terenach dopuszcza się ponadto stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 6 oraz obowiązujących przepisów odrębnych;

6) przestrzeganie wymagań dla ustanowionych stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; na rysunku planu wskazano aktualne granice stref, obejmujące:

   a) teren ochrony bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Wieprzówki – ustanowionej rozporządzeniem Nr 9/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 21 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Poz. 4678 ze zm. z 2016 Poz. 1330) *w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej „Olszyny" z rzeki Wieprzówki w km 18+380 do km 18+690 w miejscowości Andrychów na potrzeby Zakładu Wodociagów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Andrychowie*,

   b) teren ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Targaniczanki – ustanowionej rozporządzeniem Nr 10/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 25 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Poz. 4679 ze zm. z 2016 Poz. 1331) *w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej „Targanice" z rzeki Targaniczanki w km 1+300 w miejscowości Andrychów na potrzeby Zakładu Wodociagów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Andrychowie*,

   c) teren ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z potoku Targaniczanka oraz z potoku Wieprzówka – ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 5 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Poz. 2910 ze zm. z 2015 Poz. 2463) *w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęć wody powierzchniowej z potoku Targaniczanka w km 0+000 do km 0+035 oraz z potoku Wieprzówka w km 17+700 do km 17+850 w miejscowości Andrychów na potrzeby Elektrociepłowni Andrychów Sp. z o.o.*

3. W zagospodarowaniu terenów, na których występują cieki, należy uwzględniać uwarunkowania wynikające ich obecności; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:

1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej;

2) zachowanie ciągłości cieków, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą w tym drogową nad ciekami;

3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.

4. Wzdłuż cieków oznaczonych na rysunku planu należy utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:

1) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód;

2) umożliwienia administratorom cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków;

3) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów;

4) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych;

5) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych.

5. W przypadkach gdy istniejący stan zainwestowania lub ukształtowanie terenu nie pozwala na utrzymanie szerokości pasa ochronnego, o której mowa w ust. 4, dopuszcza się jego lokalne przewężenie, po warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych.

6. W przypadku realizacji inwestycji na terenach, na których istnieją urządzenia melioracyjne, inwestycję należy prowadzić w taki sposób, aby jej realizacja nie wpłynęła negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń.

7. Zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z terenów przemysłowych i usługowych, dróg ponadlokalnych, parkingów. Dopuszcza się realizację systemów odprowadzających wody opadowe z terenów zabudowanych (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające); dopuszcza się ponadto stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu, o ile zapewniona będzie ochrona terenów przyległych przed zalewaniem wodami opadowymi.

8. Z zastrzeżeniem ust. 9 zabrania się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z wyjątkiem działań realizowanych przez uprawnione podmioty w zakresie gospodarki wodnej; w szczególności zabrania się zmian naturalnego kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.

9. W przypadku realizacji zbiorników retencyjnych, niezależnie od ich funkcji – dla celów zaopatrzenia ludności w wodę, przeciwpożarowych, czy regulacyjnych – należy zastosować takie rozwiązania, aby brzegi zbiorników nie stanowiły bariery (pułapki) dla zwierząt – głównie w zakresie ukształtowania brzegów i materiałów użytych do wykończenia krawędzi zbiorników.

10. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się realizacji obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m².

11. W planie uwzględnia się obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody, na których należy uwzględniać nakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przyrody:

1) Park Krajobrazowy Beskidu Małego wraz z otuliną;

2) stanowisko dokumentacyjne Potok Rzyczanka.

12. Budynki powinny być lokalizowane z zachowaniem wymaganych odległości od granicy lasu wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

13. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „MN” uwzględnia się jako rodzaj terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „MN-U” i „MN-UT” uwzględnia się jako rodzaj terenów faktycznie zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „UE” uwzględnia się jako rodzaj terenów faktycznie zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „US” uwzględnia się jako rodzaj terenów faktycznie zagospodarowanych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W planie uwzględnia się wymagania w zakresie ochrony zabytków dla:

1) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (numeracja w tabeli zgodna z numeracją w GEZ):

| L.p. | miejscowość | Obiekt | Adres - ulica | nr |
|---|---|---|---|---|
| 218. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Beskidzka | 87 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 219. | Sułkowice | Sklep | ul. Beskidzka | 104a |
| 220. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Beskidzka | 148 |
| 221. | Sułkowice | Kapliczka - krzyż | ul. Beskidzka | k. nr 62 |
| 222. | Sułkowice | Kapliczka - figura Chrystusa Ecce Homo | ul. Beskidzka | k. nr 176 |
| 223. | Sułkowice | Kaplica Najświętszej Marii Panny Niepokalanie Poczętej | ul. Beskidzka | k. nr 180a |
| 224. | Sułkowice | Zagroda - budynek mieszkalny i budynek gospodarczy uwaga: budynki nie istnieją, zostały rozebrane | Centralna | 71 |
| 225. | Sułkowice | Kapliczka | ul. Kamieńcowa | k. nr 2 |
| 226. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Mostowa | 27 |
| 227. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Racławicka | 5 |
| 228. | Sułkowice | Stodoła | ul. Racławicka | 28 |
| 229. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Racławicka | 30 |
| 230. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Racławicka | 52 |
| 231. | Sułkowice | Stodoła | ul. Racławicka | 194 |
| 232. | Sułkowice | Stodoła | ul. Racławicka | 196 |
| 233. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Racławicka | 238 |
| 234. | Sułkowice | Kapliczka | ul. Racławicka | k. nr 96 |
| 235. | Sułkowice | Kaplica Upadku Chrystusa | ul. Racławicka | k. nr 200 |
| 236. | Sułkowice | Zagroda - budynek mieszkalny i budynek gospodarczy | ul. Stroma | 20 |
| 237. | Sułkowice | Kapliczka - krzyż | ul. Turystyczna | k. nr 81 |
| 238. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Wspólna | 118 |
| 239. | Sułkowice | Budynek mieszkalny | ul. Wspólna | 190 |
| 240. | Sułkowice | Kapliczka - figura Chrystusa Ecce Homo | ul. Wspólna | k. nr 108 |

2) stanowisk archeologicznych na obszarze AZP nr 107-51:

a) Sułkowice – Epoka kamienia - ślad osadnictwa, Średniowiecze - ślad osadnictwa; nr stanowiska w miejscowości - 1, nr stanowiska na obszarze - 3,

b) Sułkowice – Epoka kamienia - ślad osadnictwa; nr stanowiska w miejscowości - 2, nr stanowiska na obszarze - 4,

c) Sułkowice – Średniowiecze - ślad osadnictwa; nr stanowiska w miejscowości - 3, nr stanowiska na obszarze - 5.

2. W odniesieniu do obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

1) nakazuje się ochronę i utrzymanie obiektów zabytkowych stosownie do wymogów przepisów odrębnych;

2) działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych należy prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny, oryginalną kolorystykę obiektu;

3) prace budowlane należy prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych;

4) zakazuje się dokonywania zmian prowadzących do zatarcia cech charakterystycznych obiektu lub pogorszenia warunków jego ekspozycji;

5) w przypadku dokonywania rozbudowy lub nadbudowy obiektu należy zachować jednorodność formy architektonicznej obiektu, z uwzględnieniem wymagań pkt 2-4; nadbudowę ogranicza się co do zasady do użytkowego wykorzystania istniejącego poddasza;

6) w przypadku dokonywania ingerencji w obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków należy uwzględniać przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Zasady ochrony, o których mowa w ust. 2, należy stosować do istniejących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z jej aktualnym stanem.

4. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych ustala się:

1) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie przed zniszczeniem, w szczególności wynikającym z prowadzenia prac ziemnych lub zabudowy terenu;

2) wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk archeologicznych wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry dotyczące zagospodarowania terenu**

1. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych, a także ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę na zasadach określonych w planie;

2) realizację infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;

3) utrzymanie, wytyczanie i realizację dojść i dojazdów do nieruchomości, a także szlaków turystycznych pieszych, rowerowych i narciarskich.

2. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, we wszystkich terenach, na których plan dopuszcza realizację zabudowy, dopuszcza się także realizację elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie, przy czym elementy te mogą być realizowane wyprzedzająco w stosunku do zabudowy. Realizacja obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń winna uwzględniać obowiązujące regulacje ustanowione na podstawie przepisów art. 37a ustawy.

3. W zakresie wskaźników urbanistycznych ustala się:

1) jeżeli na działce zabudowanej przed dniem wejścia w życie planu nie są zachowane wymagania planu w zakresie wskaźników urbanistycznych, dopuszcza się podejmowanie działań inwestycyjnych, w wyniku których istniejące wskaźniki niezgodne z planem pozostaną utrzymane na poziomie dotychczasowym; ponadto w przypadku rozbudowy koniecznej dla poprawy standardu technicznego budynku dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż o 20 %;

2) zwiększenie powierzchni zabudowy w przypadku, o którym mowa w pkt 1, może być dokonane jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększania powierzchni zabudowy.

4. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:

1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, lit. b;

2) w przypadkach, gdy rysunek planu nie określa położenia linii zabudowy, budynki należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg, a także od innych obiektów bądź terenów;

3) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od sąsiadujących terenów o innym przeznaczeniu, w szczególności od terenów komunikacji drogowej, dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:

   a) lokalizację urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

   b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym wyklucza się rozbudowę w kierunku terenów komunikacji drogowej.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz rekreacji indywidualnej:

1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;

2) gabaryty zabudowy ustala się jako nie większe niż:

a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe w terenach MN, MN-U, MN-UT, z wyłączeniem przypadków wymienionych w lit. b: wysokość zabudowy – 12 metrów, liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

b) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 32MN, 38MN, 39MN, 45MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 61MN, 63MN, 85MN, 88MN, 90MN, 91MN, 92MN, 100MN, 101MN, 110MN, 116MN, 117MN, 120MN, 121MN, 122MN, 123MN, 125MN, 126MN, 129MN, 131MN, 132MN, 133MN, 134MN, 135MN, 1MN-U, 2MN-U, 8MN-U, 5MN-UT, 6MN-UT: wysokość zabudowy – 10 metrów, liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

c) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe w terenach RN, ZN: wysokość – 8 metrów, liczba kondygnacji nadziemnych – 2,

d) budynki rekreacji indywidualnej: wysokość zabudowy – 8 metrów, liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) w zakresie formy architektonicznej ustala się:

a) dachy strome dwu- lub wielospadowe, o tradycyjnej formie, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, wynoszącym od $30^{O}$ do $45^{O}$,

b) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub z innych materiałów o fakturze dachówek, blacha płaska, gont; zakazuje się stosowania blach trapezowych,

c) kolorystyka dachów ciemna – w tonacjach brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni,

d) dachy pulpitowe lub płaskie, w tym tarasy, dopuszcza się nad wydzielonymi jednokondygnacyjnymi częściami bryły budynku o powierzchni rzutu nie większej niż 25 % powierzchni rzutu całego budynku.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy dla budynków usługowych oraz obiektów produkcyjnych i magazynowych:

1) gabaryty zabudowy ustala się jako nie większe niż:

a) wysokość zabudowy – 12 metrów, liczba kondygnacji nadziemnych – 3, z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) w terenach oznaczonych symbolami „MN”, „MN-U”, „MN-UT” – wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji budynków usługowych ustala się jako nie większą niż ustalona w planie dla budynków mieszkalnych w tych terenach,

c) w terenach oznaczonych symbolami: „U”, „UE”, „US”, „UK-UB”, „UR” – wysokość zabudowy – 14 metrów, liczba kondygnacji nadziemnych – 4;

2) w zakresie formy architektonicznej ustala się:

a) dachy strome dwu- lub wielospadowe, o tradycyjnej formie, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, wynoszącym od $30^{O}$ do $45^{O}$,

b) w budynkach, w których względy funkcjonalne narzucają konieczność stosowania dachu o rozpiętości przekraczającej 14 metrów w osiach konstrukcyjnych budynku, dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych do 12°, a także dachy płaskie,

c) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub z innych materiałów o fakturze dachówek, blacha płaska, gont; dopuszcza się dachy z pokryciem roślinnym („zielone dachy”); zakazuje się stosowania blach trapezowych,

d) kolorystyka dachów ciemna – w tonacjach brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni,

e) dachy pulpitowe lub płaskie, w tym tarasy, dopuszcza się nad wydzielonymi częściami bryły budynku o powierzchni rzutu nie większej niż 25 % powierzchni rzutu całego budynku, przy czym górne płaszczyzny dachów pulpitowych lub płaskich nie mogą być sytuowane wyżej niż poziom linii okapu dachu na tej części budynku, do której przylegają.

7. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji, nie wymienionych w ust. 5 i 6:

1) gabaryty zabudowy, w tym wysokość zabudowy, ustala się jako nie większe niż:

a) wysokość zabudowy garaży wolno stojących oraz budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej – 6 metrów, liczba kondygnacji nadziemnych – 1,

b) wysokość zabudowy garaży wolno stojących oraz budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej, usługowej, produkcyjnej – 8 metrów, liczba kondygnacji nadziemnych – 1,

c) wysokość zabudowy innych rodzajów budynków – 6 metrów, liczba kondygnacji – 1;

2) w zakresie formy architektonicznej ustala się:

a) dachy strome dwu- lub wielospadowe, o tradycyjnej formie, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, wynoszącym od $20^{O}$ do $45^{O}$,

b) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub z innych materiałów o fakturze dachówek, blacha płaska, gont, zakazuje się stosowania blach trapezowych,

c) kolorystyka dachów ciemna – w tonacjach brązu, czerwieni, zieleni, szarości, czerni.

8. Dla nowej zabudowy ustala się ponadto:

1) jeżeli w ustaleniach rozdziału 3, dotyczących poszczególnych terenów o określonym przeznaczeniu, zawarte są ustalenia dotyczące formy i gabarytów zabudowy różniące się od ustaleń zawartych w ust. 5 - 7, to ustalenia zawarte w rozdziale 3 traktuje się jako regulacje szczególne, mające pierwszeństwo przed ustaleniami ust. 5 - 7;

2) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie;

9. Ustala się zasady remontów, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:

1) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków, z obowiązkiem uwzględnienia przepisu § 4, ust. 1, pkt 3;

2) rozbudowa i nadbudowa budynków istniejących jest dopuszczalna, gdy funkcja budynku jest zgodna z ustaleniami planu zawartymi w rozdziale 3;

3) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 5 - 7, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania ww. zasad;

4) przy nadbudowie dopuszcza się przekroczenie ustalonej w ust. 5 - 7 dopuszczalnej wysokości zabudowy wyłącznie w przypadkach, gdy przekroczenie wynika z dostosowania formy dachu do wymagań planu dotyczących formy dachu (np. przy zastąpieniu dachu płaskiego dachem stromym).

10. Wysokość zabudowy ustalona dla budowli wynosi nie więcej niż 12 metrów, z zastrzeżeniem, że dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym masztów telefonii bezprzewodowej wynosi nie więcej niż 30 metrów.

11. W terenach, na których plan dopuszcza lokalizację zabudowy, dopuszcza się również lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW w formie instalacji fotowoltaicznych.

12. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania, realizowanych w formie: pojedynczych lub wielostanowiskowych miejsc postojowych urządzonych na powierzchni terenu lub jako garaże wolno stojące lub wbudowane, w liczbie nie mniejszej niż:

1) w zabudowie mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;

2) w zabudowie zagrodowej – 3 miejsca postojowe na działce, w tym przynajmniej jedno miejsce dla sprzętu rolniczego;

3) w zabudowie usługowej – 1 miejsce postojowe przypadające na każde rozpoczęte 50 $m^2$ powierzchni użytkowej, a ponadto 1 miejsce postojowe przypadające na każdych 4 pracowników,

4) w zabudowie produkcyjnej, magazynowej – 1 miejsce postojowe przypadające na każde rozpoczęte 200 $m^2$ powierzchni użytkowej, a ponadto 1 miejsce postojowe przypadające na każdych 4 pracowników;

5) w innych rodzajach zabudowy – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej.

13. W ogólnej liczbie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 12 pkt 3 - 5, uwzględnia się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;

2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

3) 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba ta jest większa niż 40.

14. Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na 0,06 ha.

15. Dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej niż określona w ust. 14, w przypadkach wymienionych poniżej:

1) gdy podział ma na celu przyłączenie wydzielanej działki do sąsiedniej nieruchomości w celu uzyskania większej powierzchni lub korzystniejszego kształtu działki, albo w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

2) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);

16. Jeżeli przewiduje się wydzielenie działki pod drogę nie wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i nie będącą drogą publiczną, jej szerokość powinna wynosić co najmniej 5 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie w/w szerokości, przy czym szerokość działki wydzielanej pod drogę winna zapewniać możliwość dojazdu i dojścia zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego.

**§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustala się obowiązku dokonywania scalania i podziału nieruchomości;

2) w przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, stosuje się, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zasady określone w pkt 3 – 6;

3) należy uwzględnić:

a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) dostęp nowo powstających działek do drogi publicznej odpowiadający wymaganiom określonym w przepisach odrębnych,

c) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,

d) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej;

4) ustala się parametry dla powstających działek budowlanych:

a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 0,06 ha,

b) szerokość frontu działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 18 metrów,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczeniem przedziału od 60 do 120 stopni;

5) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 4, sposób wydzielenia działki, w przypadku terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.);

6) jeżeli w wyniku scalenia i podziału powstają działki przeznaczone pod drogi, ich szerokość powinna być nie mniejsza niż wyznaczona na rysunku planu, a gdy wydzielane drogi nie są wyznaczone na rysunku

planu, powinny mieć szerokość co najmniej 8 metrów, z dopuszczeniem szerokości 6 metrów, gdy droga zapewnia dojazd do nie więcej niż trzech działek budowlanych.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych, a także warunki tymczasowego zagospodarowania**

1. Na rysunku planu wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Wskazuje się ponadto obszary zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat). W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wszelkie działania winny być prowadzone z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, w szczególności obowiązujących zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń.

2. Zgodnie z decyzją znak: K.RPP.610.130.2024.IT Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20 marca 2024 r., w zakresie terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią określa się następujące warunki dla planowanej zabudowy i zagospodarowania:

1) nową zabudowę w terenie o symbolu 8MN zlokalizowaną na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q1%), należy projektować:

a) bez podpiwniczenia,

b) z poziomem posadzki parteru wyniesionym minimum 0,5 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%,

c) z zabezpieczeniem fundamentów przed niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q 1%,

d) z zastosowaniem na budynkach na poziomie parteru materiałów budowlanych odpornych na działanie wody (materiały ceramiczne, betony, materiały pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi itp.),

e) z zastosowaniem zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej,

f) z uszczelnieniem przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy;

2) wyklucza się lokalizowanie parkingów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

3) ogrodzenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy realizować jako konstrukcje ażurowe nie utrudniające spływu wód powodziowych,

4) wyklucza się lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) obiekty małej architektury i urządzenia sportu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy trwale związać z gruntem.

3. W celu uwzględnienia zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, wskazuje się na rysunku planu osuwiska wyznaczone na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej „SOPO” (aktywne ciągle, aktywne okresowo oraz nieaktywne).

4. Stosownie do regulacji określonych w przepisach odrębnych, przy ustalaniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych należy uwzględnić występowanie osuwisk, o których mowa w ust. 3.

5. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych jeżeli służą celom zgodnym z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i nie naruszają innych ustaleń planu;

3) w terenach, na których plan przewiduje możliwość realizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce związanych z organizacją imprez plenerowych, turystycznych, kulturalnych, na okres nie dłuższy niż 120 dni.

6. Zmiana zagospodarowania terenów i lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej winna uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych, dotyczących w szczególności zachowania wymaganych odległości od ww. obiektów i urządzeń.

7. W granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od cmentarza należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **systemów komunikacji drogowej**:

a) system komunikacji drogowej będzie funkcjonował w oparciu o istniejące i projektowane drogi: -drogę wojewódzką klasy G, nr 781 Chrzanów – Babice – Zator – Andrychów – Łękawica, -drogę powiatową klasy Z, nr 1737K Andrychów – Rzyki – Jagódki, -drogi powiatowe klasy L: nr 1739K Sułkowice – Bolęcina, nr 1740K Sułkowice – Targanice, nr 1741K Sułkowice – Brzezinka – Roczyny – Andrychów, klasy L, -drogi gminne klasy L i klasy D, -drogi wewnętrzne,

b) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg i ulic powinna być prowadzona z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ustaleń planu dotyczących terenów komunikacji drogowej, w tym zawartych w rozdziale 3,

c) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg publicznych może być zapewniona poprzez bezpośrednie włączenia do tych dróg, na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub poprzez drogi wewnętrzne,

d) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg;

2) w zakresie **ogólnych zasad kształtowania systemów infrastruktury technicznej**:

a) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym wymagane przepisami odrębnymi odległości przy lokalizacji obiektów budowlanych,

b) elementy infrastruktury technicznej uwidocznione na rysunku planu nie stanowią ustaleń planu, mają charakter informacyjny,

c) prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych jest dopuszczalne na warunkach określonych w przepisach odrębnych, za zgodą zarządcy drogi;

3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) zaopatrzenie w wodę oparte będzie o istniejący zbiorczy system zaopatrzenia w wodę,

b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury wodociągowej stosownie do występujących potrzeb, wraz z realizacją niezbędnych obiektów i urządzeń, jak nowe ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, sieci wodociągowe, pompownie, zbiorniki retencyjne itp., z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,

c) zabudowania pozostające poza zasięgiem obsługi zbiorczego systemu wodociągowego korzystać mogą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę;

4) w zakresie **gospodarki ściekowej**:

a) gospodarka ściekowa będzie oparta o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, zbierający ścieki z terenów zabudowy, zakończone oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem objętym ustaleniami planu,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę infrastruktury kanalizacyjnej wraz z wszelkimi niezbędnymi obiektami i urządzeniami, stosownie do występujących potrzeb i możliwości technicznych,

c) na terenach położonych poza zasięgiem istniejących systemów zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań określonych w § 5 ust. 2 pkt 5,

d) ścieki inne niż socjalno-bytowe winny być podczyszczone do warunków umożliwiających ich wprowadzenie do kanalizacji zbiorczej, a w przypadkach powstawania ścieków nie spełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,

e) przewiduje się możliwość realizacji kanalizacji opadowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem wymagań dotyczących ustanowionych stref ochronnych dla ujęć wód;

5) w zakresie **systemów elektroenergetycznych**:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną oparte będzie o istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linie średniego napięcia, stacje transformatorowe oraz linie niskiego napięcia,

b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy infrastruktury elektroenergetycznej, m.in.: lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, stosownie do występującego zapotrzebowania, w tym dla celów grzewczych,

c) nowe linie elektroenergetyczne mogą być realizowane jako napowietrzne lub kablowe, dopuszcza się także kablowanie istniejących linii napowietrznych, z zaleceniem wykonania kablowego w terenach o wysokich walorach krajobrazowych,

d) istniejące urządzenia i sieci elektroenergetyczne wymagają zachowania pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) w przypadku zmiany przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych nie stosuje się ograniczeń wynikających ze wskazania dotychczasowego przebiegu tych linii na rysunku planu;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) zaopatrzenie w gaz oparte będzie o istniejące sieci i urządzenia gazowe, w tym gazociągi średniego i niskiego ciśnienia,

b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych, stosownie do występującego zapotrzebowania,

c) lokalizacja nowych gazociągów oraz lokalizacja budynków w sąsiedztwie gazociągów powinna uwzględniać wymogi określone w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;

7) w zakresie **systemów grzewczych:** zaopatrzenie w ciepło oparte będzie o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze; nie przewiduje się objęcia przedmiotowego obszaru centralnym systemem ciepłowniczym;

8) w zakresie **systemów telekomunikacji**:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych, ich przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych stosownie do występujących potrzeb, w tym stacji bazowych telefonii bezprzewodowej,

b) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem warunków określonych w planie oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

9) w zakresie **gospodarki odpadami**: działania w zakresie gospodarki odpadami należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 3.
## Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

**§ 11.** 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol „MN”) przeznacza się dla zabudowy jednorodzinnej oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny usług,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

d) tereny garażu,

e) tereny parkingu,

f) tereny infrastruktury technicznej,

g) tereny zieleni urządzonej,

h) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

i) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tylko w terenach wymienionych w ust. 3 i 4).

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny obsługi produktów naftowych,

c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów: 6MN, 7MN, 9MN, 12MN, 14MN, 15MN, 26MN, 33MN, 38MN, 39MN, 40MN, 44MN, 45MN, 46MN, 49MN, 50MN, 52MN, 53MN, 64MN, 65MN, 69MN, 72MN, 74MN, 83MN, 86MN, 87MN, 88MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 94MN, 99MN, 101MN, 103MN, 110MN, 111MN, 112MN, 113MN, 116MN, 117MN, 120MN, 121MN, 126MN, 129MN, 130MN, 131MN, 132MN, 134MN, 136MN, 137MN, 138MN ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) dla zabudowy usługowej ustala się warunki:

a) łączna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych nie może być większa niż 30 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

4) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,7, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;

5) lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy na każdy lokalizowany budynek przypadać będzie powierzchnia nie mniejsza niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wymagana ustaleniami planu.

3. Dla terenów: 1MN, 4MN, 5MN, 8MN, 10MN, 11MN, 16MN, 17MN, 18MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 28MN, 29MN, 31MN, 34MN, 35MN, 36MN, 41MN, 42MN, 47MN, 48MN, 50MN, 54MN, 55MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 62MN, 66MN, 67MN, 68MN, 70MN, 71MN, 75MN, 76MN, 77MN, 80MN, 81MN, 82MN, 84MN, 97MN, 98MN, 102MN, 104MN, 105MN, 107MN, 108MN, 109MN, 114MN, 115MN, 118MN, 119MN, 124MN, 128MN, 133MN, 141MN ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych,

c) zabudowy wielorodzinnej na warunkach określonych w pkt 3,

2) dla zabudowy usługowej ustala się warunki:

a) łączna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych nie może być większa niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zabudowa wielorodzinna dopuszczalna jest w formie budynków posiadających nie więcej niż 5 lokali mieszkalnych;

4) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

5) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,7, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;

6) lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy na każdy lokalizowany budynek przypadać będzie powierzchnia nie mniejsza niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wymagana ustaleniami planu.

4. Dla terenów: 2MN, 3MN, 13MN, 19MN, 20MN, 21MN, 27MN, 30MN, 37MN, 51MN, 56MN, 73MN, 78MN, 79MN, 93MN, 95MN, 96MN, 106MN, 127MN, 139MN, 140MN ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych,

c) zabudowy wielorodzinnej na warunkach określonych w pkt 3,

2) dla zabudowy usługowej ustala się warunki:

a) łączna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych nie może być większa niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zabudowa wielorodzinna dopuszczalna jest w formie budynków posiadających nie więcej niż 5 lokali mieszkalnych;

4) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

5) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;

6) lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy na każdy lokalizowany budynek przypadać będzie powierzchnia nie mniejsza niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wymagana ustaleniami planu.

5. Dla terenów: 32MN, 43MN, 61MN, 63MN, 85MN, 100MN, 122MN, 123MN, 125MN, 135MN ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) dla zabudowy usługowej ustala się warunki:

a) łączna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych nie może być większa niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

4) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,7, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;

5) lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy na każdy lokalizowany budynek przypadać będzie powierzchnia nie mniejsza niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wymagana ustaleniami planu.

**§ 12.** 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (symbol „MN-U”) przeznacza się dla zabudowy jednorodzinnej i dla usług oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

c) tereny garażu,

d) tereny parkingu,

e) tereny infrastruktury technicznej,

f) tereny zieleni urządzonej,

g) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

h) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny gospodarowania odpadami,

c) tereny obsługi produktów naftowych (wykluczenie nie obejmuje terenów 3MN-U i 13MN-U).

2. Dla terenów MN-U ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zabudowa wielorodzinna dopuszczalna jest w formie budynków posiadających nie więcej niż 5 lokali mieszkalnych;

4) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

5) wskaźniki urbanistyczne dla terenów: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50;

6) wskaźniki urbanistyczne dla terenów: 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9-MNU:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70;

7) lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy na każdy lokalizowany budynek przypadać będzie powierzchnia nie mniejsza niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wymagana ustaleniami planu.

**§ 13.** 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki (symbol „MN-UT”) przeznacza się dla zabudowy jednorodzinnej i dla usług turystyki oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej (tylko w terenie 2MN-UT),

b) tereny usług,

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

e) tereny garażu,

f) tereny parkingu,

g) tereny infrastruktury technicznej,

h) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny obsługi produktów naftowych,

c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów MN-UT ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) liczba lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w terenie 2MN-UT nie może być większa niż 5;

3) dla zabudowy usługowej innej niż usługi turystyki ustala się warunki:

a) łączna powierzchnia użytkowa usług nie może być większa niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

5) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60;

6) lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie w przypadku, gdy na każdy lokalizowany budynek przypadać będzie powierzchnia nie mniejsza niż minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wymagana ustaleniami planu.

**§ 14.** 1. Tereny usług (symbol „U”) przeznacza się dla usług oraz ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

c) tereny garażu,

d) tereny parkingu,

e) tereny infrastruktury technicznej,

f) tereny zieleni urządzonej,

g) tereny produkcji (tylko w terenie 1U);

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny elektrowni wiatrowej,

c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów U ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70.

**§ 15.** 1. Tereny usług edukacji (symbol „UE”) przeznacza się dla usług edukacji oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny usług,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

d) tereny garażu,

e) tereny parkingu,

f) tereny infrastruktury technicznej,

g) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny obsługi produktów naftowych,

c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów UE ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) dla zabudowy usługowej innej niż usługi edukacji ustala się warunki:

a) łączna powierzchnia użytkowa usług innych niż usługi edukacji nie może być większa niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się wydzielenie w budynkach usługowych lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem, że ich łączna powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

4) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60.

**§ 16.** 1. Tereny usług sportu i rekreacji (symbol „US”) przeznacza się dla usług sportu i rekreacji oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny usług,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

d) tereny garażu,

e) tereny parkingu,

f) tereny infrastruktury technicznej,

g) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny obsługi produktów naftowych,

c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów US ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) dla zabudowy usługowej innej niż usługi sportu i rekreacji ustala się warunki:

a) łączna powierzchnia użytkowa usług innych niż usługi sportu i rekreacji nie może być większa niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50.

**§ 17.** 1. Teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (symbol „UK-UB”) przeznacza się dla usług kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny usług,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

d) tereny garażu,

e) tereny parkingu,

f) tereny infrastruktury technicznej,

g) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny obsługi produktów naftowych,

c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów UK-UB ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) dla zabudowy usługowej innej niż usługi kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego ustala się warunki:

a) łączna powierzchnia użytkowa usług innych niż usługi kultury, rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego nie może być większa niż 50 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje działalności usługowej, które nie są zaliczone do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70.

**§ 18.** 1. Teren usług kultu religijnego (symbol „UR”) przeznacza się dla obiektów kultu religijnego oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny usług,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

d) tereny garażu,

e) tereny parkingu,

f) tereny infrastruktury technicznej,

g) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny obsługi produktów naftowych,

c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów UR ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej obiektom kultu religijnego (plebanie),

c) budynków gospodarczych;

2) dla zabudowy usługowej innej niż usługi kultu religijnego ustala się, że łączna powierzchnia użytkowa usług innych niż usługi kultu religijnego nie może być większa niż 30 % łącznej powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

3) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60.

**§ 19.** 1. Tereny produkcji (symbol „P”) przeznacza się dla: produkcji oraz ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny usług,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,

d) tereny garażu,

e) tereny parkingu,

f) tereny infrastruktury technicznej,

g) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny elektrowni wiatrowej,

c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów P ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się możliwość realizacji:

a) elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,

b) budynków gospodarczych;

2) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,4, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70.

**§ 20.** 1. Tereny komunikacji drogowej publicznej, obejmujące: teren drogi głównej (symbol „KDG”), tereny dróg zbiorczych (symbol „KDZ”), tereny dróg lokalnych (symbol „KDL”), tereny dróg dojazdowych (symbol „KDD”), przeznacza się dla dróg publicznych oraz ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny infrastruktury technicznej,

b) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny obsługi produktów naftowych,

b) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia służące właściwemu funkcjonowaniu dróg publicznych;

2) wprowadzanie elementów zagospodarowania z zakresu przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zagospodarowanie terenów komunikacji drogowej publicznej winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 21.** 1. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (symbol „KR”), przeznacza się dla dróg wewnętrznych oraz ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny infrastruktury technicznej,

b) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny obsługi produktów naftowych,

b) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia służące właściwemu funkcjonowaniu dróg wewnętrznych;

2) wprowadzanie elementów zagospodarowania z zakresu przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych;

3) zagospodarowanie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 22.** 1. Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (symbol „RN”) przeznacza się dla rolniczego użytkowania gruntów rolnych oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny zabudowy zagrodowej,

b) tereny infrastruktury technicznej,

c) tereny zieleni naturalnej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny obsługi produktów naftowych;

b) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych poniżej;

2) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, a także zmiany jej funkcji na funkcję agroturystyki, ponadto dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów związanych z produkcją rolniczą;

3) w granicach terenów zabudowanych, wskazanych na rysunku planu jako „strefy przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej”, dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, zmianę funkcji tej zabudowy na funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego;

4) w granicach działek oznaczonych w ewidencji gruntów, według stanu na dzień uchwalenia planu, symbolem „B”, dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki wodnej, komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, oraz tras turystycznych;

6) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,4, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2.

3. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych; w szczególności nie dopuszcza się zmiany funkcji terenu rolniczego na cele nierolnicze w granicach kompleksów rolnych klas I-III.

**§ 23.** 1. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (symbol „WS”) przeznacza się dla wód powierzchniowych.

2. Dla terenów wód powierzchniowych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie naturalnego charakteru koryt cieków, z ochroną zieleni stanowiącej ich naturalną biologiczną otulinę;

2) dopuszcza się prace konserwacyjne w zakresie utrzymania, zabezpieczenia oraz ochrony koryt cieków, wynikające z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki wodnej, w tym budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową i energetyką,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacji, w tym mostów, kładek pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9.

**§ 24.** 1. Tereny lasów (symbol „L”) przeznacza się dla prowadzenia gospodarki leśnej na gruntach leśnych.

2. Dla terenów lasów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) gospodarka leśna powinna być prowadzona z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;

2) przewiduje się możliwość zalesień gruntów nieleśnych, jak i utrzymania ich w dotychczasowym użytkowaniu, w szczególności łąk i polan śródleśnych;

3) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się lokalizację dróg leśnych, parkingów leśnych, urządzeń gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej;

5) z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, dopuszcza się funkcje turystyczne w zakresie: wyznaczania tras turystycznych, ścieżek dydaktycznych, punktów widokowych.

**§ 25.** 1. Tereny zieleni naturalnej (symbol „ZN”) przeznacza się dla: użytków zielonych - łąk, pastwisk, zadrzewień, obudowy biologicznej cieków oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny wód powierzchniowych,

b) tereny infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny obsługi produktów naftowych

b) tereny gospodarowania odpadami.

3. Dla terenów zieleni naturalnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk oraz naturalnej zieleni w otoczeniu cieków;

2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej, poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych poniżej;

4) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, a także zmiany jej funkcji na funkcję agroturystyki;

5) w granicach terenów zabudowanych, wskazanych na rysunku planu jako „strefy przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej”, dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, zmianę funkcji tej zabudowy na funkcję mieszkalnictwa jednorodzinnego;

6) w granicach działek oznaczonych w ewidencji gruntów, według stanu na dzień uchwalenia planu, symbolem „B”, dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej;

7) dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki wodnej, komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, tras turystycznych;

8) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,4, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2.

3. Realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych; w szczególności nie dopuszcza się zmiany funkcji terenu rolniczego na cele nierolnicze w granicach kompleksów rolnych klas I-III.

**§ 26.** 1. Tereny zieleni urządzonej (symbol „ZP”) przeznacza się dla zieleni urządzonej, w tym parków, zieleńców, skwerów, urządzeń rekreacji oraz ustala się, z zastrzeżeniem regulacji w dalszych ustępach:

1) przeznaczenia uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny obsługi produktów naftowych,

b) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów zieleni urządzonej ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszczone są obiekty i urządzenia stanowiące typowe wyposażenie terenów parkowych, jak aleje, obiekty małej architektury, pergole, audytorium plenerowe, muszla koncertowa, place zabaw, urządzenia sportowe;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów sanitarno- gospodarczych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i obsługę ludności;

3) dopuszcza się lokalizację dróg, dojazdów, parkingów, ciągów pieszych i rowerowych,

4) zakazuje się lokalizacji zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu;

5) w zagospodarowaniu terenu należy zrealizować układ komponowanej zieleni urządzonej w układzie wielopiętrowym;

6) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,05, minimalna – 0,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05.

**§ 27.** 1. Teren cmentarza czynnego („CC”) przeznacza się dla cmentarza oraz ustala się, z zastrzeżeniem dalszych ustaleń:

1) przeznaczenia uzupełniające:

c) tereny infrastruktury technicznej,

d) zieleni urządzonej,

3) przeznaczenia wykluczane:

a) tereny obsługi produktów naftowych,

b) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenu cmentarza czynnego ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszczone są wszelkie obiekty i urządzenia służące funkcjonowaniu cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności takie, jak: groby i kolumbaria, kaplica cmentarna, dom pogrzebowy, obiekty gospodarcze związane z funkcjonowaniem cmentarza;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu;

3) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić udział zieleni urządzonej w układzie wielopiętrowym, w tym nasadzeń drzew;

4) wskaźniki urbanistyczne:

a) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,4, minimalna – 0,01,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) kaplicy cmentarnej – 12,0 m,

b) domu pogrzebowego – 9,0 m.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 28.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości:

1) 30 % - dla nieruchomości położonych w granicach terenów: „MN”, „MN-U” „MN-UT”, „U”, „UE”, „US”, „UK-UB”, „P”;

2) 1 % - dla nieruchomości położonych w granicach terenów innych niż wymienione w pkt 1.

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Andrychowa.

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Ewelina Szypuła**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU MIEJSCOWOŚCI SUŁKOWICE W JEJ GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX-151-25 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 29 października 2025r.

RYSUNEK PLANU
SKALA RYSUNKU PLANU 1: 2000
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000

0 50 100 200 300 m

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego — Starosta Wadowicki
Licencja nr NGK.6621.3080.2022_1218_P

## LEGENDA

- granice obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia przeznaczenia terenów

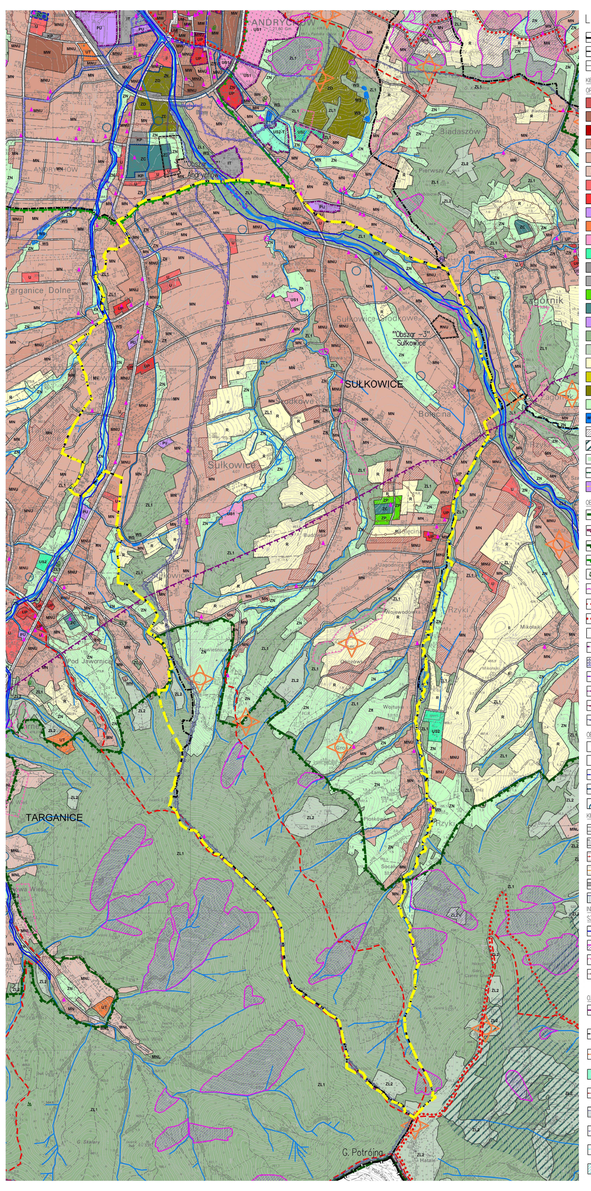
- MN terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN/UT terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki
- U terenu usług
- UE terenu usług edukacji
- US terenu usług sportu i rekreacji
- U/KU/UT terenu usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- UK terenu usług kultu religijnego
- P terenu produkcji
- KDG terenu dróg głównych
- KDZ terenu dróg zbiorczych
- KDL terenu dróg lokalnych
- KDD terenu dróg dojazdowych
- KDI terenu komunikacji drogowej wewnętrznej
- KN terenu rolniczej z zakazem zabudowy
- WS terenu wód powierzchniowych śródlądowych
- ZL terenu lasów
- ZN terenu zieleni naturalnej
- ZU terenu zieleni urządzonej
- ZC teren cmentarza czynnego

Oznaczenie obszarów, stref, obiektów

- granice Parku Krajobrazowego Beskidu Małego
- granice otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego
- stanowisko dokumentacyjne Potok Ryczarzka
- granice LZWP: Zbiornik Porąbka Godziec (Beskid Mały)
- granice terenu ochrony bezpośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody zowierzchniowej "Olszyny" z rzeki Wieprzówki
- granice terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej "Olszyny" z rzeki Wieprzówki
- granice terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej "Targnicza" z rzeki Targniczanki
- granice terenu ochrony pośredniej strefy chronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z potoków Targniczanka i Wieprzówka na potrzeby Elektrociepłowni Andrychów Sp. z o. o.
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)
- obszary zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
- osuwisko aktywne ciągłe
- osuwisko aktywne okresowo
- osuwisko nieaktywne
- granice stref ochronnych od cmentarza (50m i 150m)
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) wraz z numeracją
- stanowisko archeologiczne wraz z numeracją
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
- kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- stacje transformatorowe
- orientacyjna przebiegi cieków innych niż oznaczone jako "tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS"
- strefy przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ANDRYCHÓW

- granice obszaru objętego ustaleniami planu




LEGENDA

- Granice gminy Andrychów
- Granice sołectw
- Przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania

STUDIUM OBSZAR STRATEGICZNY PRZESTRZENNY GMINY

- TERENY STREFY ZABUDOWY
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - mieszkaniowe
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - usługowe
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - usługowe
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - mieszkaniowe
- Tereny usług
- Tereny usług publicznych
- Tereny przemysłowe - usługowe
- Tereny usług turystycznych
- Tereny sportu i rekreacji (działalność)
- Tereny sportu i rekreacji (działalność)
- Tereny cmentarzy czynnych
- Tereny infrastruktury technicznej
- Tereny zieleni urządzonej i rekreacyjnej
- Tereny zieleni
- Tereny zieleni naturalnej i parkowej
- Tereny rolne
- Tereny pól uprawnych, sadowniczych, zakładów
- Tereny rolnicze
- Tereny obiektów i usług produkcji rolnej
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny lasów (zalesienia i lasy)
- Tereny wód powierzchniowych
- Obszary przyszłej trasowej świetlnej
- Tereny infrastruktury technicznej
- Elementy powiązań ekologicznych
- Tereny wskazane do zalesień
- Zasięgi obszarów osuwiskowych

STUDIUM TERENY WYŁĄCZONE OD ZABUDOWY

- Granice rezerwatu "Beskidnik"
- Granice obszaru Natura - "OSOP" PLH 240003
- Granice Parku Krajobrazowego Beskidu Małego
- Granice otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego
- Granice obszaru Parku Krajobrazowego Beskidu Małego
- Granice przyrodniczo cennej krajowej (Pierzchowskiej)
- Stanowisko dokumentacyjne "Potok Ryczarzka"
- Pomniki rzeźby krajobrazowej
- Zabytki nieruchome
- Tereny wydobywcze
- Tereny rezerwy Obszaru Górniczego Bielsko-Podgórzyny "Sułkowice" - "Sułkowice-Wieś" i "Sułkowice-Wieś-Wschód"
- Obszary ochrony potencjału ujęć wody
- Obszary ochrony bezpośredniej ujęć wody powierzchniowej
- Udokumentowane złoża kopalin naturalnych
- Obszary geotopów (GTO)
- Obszary geostanowisk (GS)

STUDIUM OBSZARY SZCZEGÓLNEGO KSZTAŁTOWANIA CHARAKTERU

- Obszary zespołów krajobrazu naturalnego
- Obszary ekspozycji dominant krajobrazowych (Sułkowice, Targanice)
- Obszary dolinowe (widoczne)
- Obszary ciągów widokowych
- Obszary widoczności dominant krajobrazowych
- Obszary ochrony krajobrazu naturalnego
- Obszary ochrony krajobrazu kulturowego
- Obszary ochrony krajobrazu naturalnego i kulturowego
- Obszary ochrony krajobrazu naturalnego i kulturowego - ochrona ekosystemów w dolinach rzecznych

STUDIUM OBSZARY PRZEKSZTAŁCEŃ

- SYSTEM OBSZARÓW PRZEKSZTAŁCEŃ
- Obszary rekreacyjno - wypoczynkowe istniejące
- Obszary rekreacyjno - wypoczynkowe planowane
- Obszary zlewiskowe - ujęcia wód (Parkowa wieś Andrychów, Sułkowice)
- Obszary zlewisk zlewiskowych wskazanych do wyłączenia z zabudowy (Sułkowice, Targanice)
- Obszary zlewiskowe wskazane do wyłączenia z zabudowy (R1 - R2 - R3)

STUDIUM SYSTEM KOMUNIKACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Drogi publiczne: drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne
- Drogi publiczne: drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne
- Istniejące linie kolejowe (pasy kolejowe) - pasy kolejowe - wraz z obiektami i urządzeniami
- Istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- Istniejące planowane napowietrzne lin średniego napięcia
- Stacje kolei
- Stacje kolei - planowane (stacja nowa) (nowa) ("Przejrzyste w 60°")
- Istniejące stacje transformatorowe
- Istniejące planowane stacje transformatorowe
- Tereny komunikacji - nieistniejące (planowane)
- Tereny komunikacji - nieistniejące (planowane)
- Tereny obsługiwane - wg materiałów Ministerstwa Infrastruktury (Sułkowice)
- Tereny zlewisk zlewiskowych wskazanych do wyłączenia z zabudowy (Sułkowice)
- Tereny zlewisk zlewiskowych wskazane do wyłączenia z zabudowy (R1 - R2 - R3)

STUDIUM INTERWENCJE - TERENY POTENCJALNE (W 1:10 000 I W 1:2 000)

- Tereny zalewowe rzek (w tym przekroje hydrauliczne) - wg mapy zagrożenia powodzią (Sułkowice, Targanice) - wg mapy przekroje (ujęcia) - R3-R1
- Tereny zalewowe rzek - wg mapy zagrożenia powodzią - R1 - Sułkowice - Wieś - Sułkowice - Wieś - Sułkowice - Wieś

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX-151-25
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia 29 października 2025r.

**ROZSTRZYGNIĘCIA RADY MIEJSKIEJ W ANDRYCHOWIE**
**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Sułkowice w jej granicach administracyjnych**

| L.p. | Data wpływu uwagi | Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga | Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Andrychowie | | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 03.07.2025 | nr dz. ewid. 930 Sułkowice | | X | Uwagi nie uwzględnia się.<br>Przy rozpatrywaniu uwagi uwzględniono występujące uwarunkowania, w szczególności położenie działki wewnątrz kompleksu użytków Ls, w oderwaniu od istniejącej jak i planowanej zabudowy, a także faktyczny stan zagospodarowania działki – zadrzewienia na całej powierzchni terenu. Względy środowiskowe i krajobrazowe przemawiają za nieuwzględnieniem uwagi. |
| 2 | 10.07.2025 | nr dz. ewid. 488 Sułkowice | | X | Uwagi nie uwzględnia się.<br>Ustalenia projektu planu wyznaczają na działce teren „RN” o nazwie „*tereny rolnictwa z zakazem zabudowy*”. Zastosowano oznaczenie i nazwę terenu zgodną z obowiązującym rozporządzeniem wykonawczym do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie, w celu ochrony nabytych praw właścicieli terenów, ustalenia planu utrzymują dopuszczenia w zakresie możliwości realizacji zabudowy w zakresie zgodnym z planem dotychczas obowiązującym. W szczególności plan przewiduje możliwość „*utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, a także zmiany jej funkcji na funkcję agroturystyki, ponadto dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej oraz obiektów związanych z produkcją rolniczą*.” Oznacza to, że projekt planu w postaci w jakiej był wyłożony do publicznego wglądu, wypełnia postulat zgłoszony w uwadze. Ponieważ nie znajduje się przesłanek dla wprowadzania zmian w projekcie planu – uwagę kwalifikuje się jako nieuwzględnioną. |
| 3 | 11.07.2025 | nr dz. ewid. 1793,1792, 1791 Sułkowice | | X | Uwagi nie uwzględnia się.<br>Nie znajduje przesłanek uzasadniających uwzględnienie uwagi. |
| 4 | 11.07.2025 | nr dz. ewid. 1769/14, 1769/2 Sułkowice | | X | Uwagi nie uwzględnia się.<br>W początkowej wersji projektu planu działki były przeznaczone dla zabudowy jednorodzinnej. Z uwagi na położenie w obrębie gruntów rolnych klas I-III działki objęto wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ws. wyrażenia zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. Wniosek w tym zakresie został rozpatrzony negatywnie. Brak ww. zgody uniemożliwia przeznaczenie działek na cele nierolnicze, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. |

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XX-151-25
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia 29 października 2025r.

**Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Andrychowie**

**o sposobie realizacji,**

**zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

**dla obszaru miejscowości Sułkowice w jej granicach administracyjnych,**

**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

**oraz zasadach ich finansowania**

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się realizację:

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Sułkowice w jej granicach administracyjnych, określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Sposób realizacji inwestycji:
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Sułkowice w jej granicach administracyjnych.

Harmonogram realizacji zadań:
Zadania będą realizowane w okresie wieloletnim, z uwzględnieniem występujących potrzeb oraz możliwości finansowych gminy.

Zasady finansowania:
Inwestycje będą finansowane zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Źródłami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą dostępne środki, o których mowa w przepisach o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX-151-25
Rady Miejskiej w Andrychowie
z dnia 29 października 2025 roku
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**