

WÓJT GMINY SPYTKOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BACHOWICE – OBSZAR 2

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
październik 2024 r.

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr inż. Ewa Goras
mgr Dorota Szlenk-Dziubek
mgr inż. Jacek Popiela

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Ewelina Cienkosz
mgr inż. arch. krajobr. Mateusz Kulig

OPRACOWANIE GRAFICZNE

mgr inż. Jacek Popiela

Kierownik Zespołu

Dyrektor Instytutu

Dorota Szlenk-Dziubek

Wojciech Jarczewski

Uchwała Nr
Rady Gminy Spytkowice
z dnia

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Bachowice – Obszar 2

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. 609 z późn. zm.) oraz 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), 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)

Rada Gminy Spytkowice uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bachowice, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Nr V/38/19 Rady Gminy Spytkowice z dnia 10 kwietnia 2019 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLIII/442/23 Rady Gminy Spytkowice z dnia 29 marca 2023 r.).
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,17 ha, w granicach administracyjnych miejscowości Bachowice, zgodnie z granicami planu określonymi w uchwale Nr XXXII/327/22 Rady Gminy Spytkowice z dnia 9 lutego 2022 r., zmienionej uchwałą Nr VII/30/24 Rady Gminy Spytkowice z dnia 30 września 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Bachowice.
3. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały (tekst planu) i w części graficznej planu (rysunek planu) będącej załącznikiem do uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – Załącznik graficzny w skali 1: 2000 zwany dalej „Rysunkiem planu”;
 - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 2.

1. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, stanowią **obowiązujące ustalenia planu**:
 - 1) **granice obszaru objętego planem**;
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**;
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy**;
 - 4) **obszar występowania osuwisk aktywnych ciągle i okresowo (wg SOPO)**;
 - 5) **obszar występowania osuwisk nieaktywnych oraz terenów potencjalnie narażonych na występowanie ruchów masowych (wg SOPO)**;
 - 6) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania**:
 - a) **1UZ-UE** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji
 - b) **1KDZ** – teren dróg zbiorczych,
 - c) **1KDD** – teren dróg dojazdowych,
 - d) **1IK** – teren kanalizacji,
 - e) **1L** – teren lasu,
2. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, **wynikające z przepisów odrębnych, są oznaczeniami obowiązującymi**:
 - 1) **udokumentowane złoża kopalin „Spytkowice” (WK296) (cały obszar objęty planem)**.
3. Na Rysunku planu występują następujące elementy o **charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu**:
 - 1) **najistotniejsze ciek i rowy**.

§ 3.

1. Ilekroć w tekście planu 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 wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące itp.;
 - 2) **ciekach** – należy przez to rozumieć ciek, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.);
 - 3) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach lub stropodach o spadku 0°-15°;
 - 4) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
 - 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130.);
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią (na odległość nie większą niż 1,0 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów i wykuszy;
 - 7) **obudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;

- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku. Do powierzchni całkowitej zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego; realizacja przeznaczenia uzupełniającego przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego jest zgodna z planem wyłącznie w przypadku, gdy nie uniemożliwi to realizacji zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 12) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.);
- 13) **SOPO** – należy przez to rozumieć System Osłony Przeciwosuwiskowej opracowany przez Państwowy Instytut Geologiczny;
- 14) **strefie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną ze względu na charakterystyczne cechy i wskazaną na Rysunku planu. W strefie obowiązują, oprócz ustaleń określonych dla danego przeznaczenia terenu, dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 16) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 17) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 18) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 19) **wysokości zabudowy:**
 - a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),

- b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego do najwyższego położonego nad poziomem terenu elementu danego obiektu.
2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia planu.
3. Pojęcia użyte w niniejszym planie, których znaczenie definiują akty prawne, należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Wymienione zakazy (z zastrzeżeniem **ust. 3** oraz **ust. 4**) nie dotyczą:
 - 1) sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji;
 - 2) parkingów;
 - 3) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
 - 4) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych;
 - 5) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
3. Inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 1-5** nie mogą być lokalizowane w terenach **1L**.
4. Lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.

§ 5.

1. Jako **przestrzeń publiczną** wskazuje się teren: **1UZ-UE**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.

§ 6.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń** i **podziałów nieruchomości** w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).
2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń** i **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:
 - 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
 - 3) minimalna szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego – nie mniejsza niż 16 metrów;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym dla zabudowy - 500 m².

§ 7.

Za zgodne z planem uznaje się:

- 1) wykorzystywanie w sposób dotychczasowy terenów oraz istniejących obiektów budowlanych, których przeznaczenie plan zmienia, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;
- 2) realizację niewyznaczonych w planie obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wytyczenie nowych szlaków turystyki pieszej i rowerowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wykorzystanie dla lokalizacji szlaków turystyki pieszej i rowerowej dróg publicznych ;
- 5) zmianę przebiegu koryta rowów i cieków oraz – w przypadku konieczności zapewnienia przejazdów lub przejść pieszych – ich przesklepienie.

§ 8.

1. Dla zabudowy istniejącej, za zgodne z planem uznaje się:

- 1) przebudowę i remont;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w celu dostosowania do wymagań technologicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej formie;
- 4) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, na zgodną z ustaleniami dla kategorii terenu, w której położony jest dany budynek; dopuszcza się utrzymanie istniejącej bryły, materiału i kolorystyki.

2. Ponadto, dla zabudowy istniejącej, za zgodne z planem uznaje się:

- 1) nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 2-3**;
- 2) rozbudowę budynków o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie bez możliwości ich podwyższania;
- 3) bez względu na ograniczenia wynikające z ustaleń planu – możliwość rozbudowy budynków w zakresie docieplenia budynków lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;

§ 9.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu zostało wskazane:
udokumentowane złoże kopalin „Spytkowice” (WK296) – cały obszar objęty planem.
2. W granicach złoża, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują przepisy odrębne.

§ 10.

1. Wskazuje się **obszar występowania osuwisk aktywnych ciągle i okresowo (wg SOPO).**
2. Wskazuje się **obszar występowania osuwisk nieaktywnych oraz terenów potencjalnie narażonych na występowanie ruchów masowych (wg SOPO).**
3. W obszarach o których mowa w **ust. 1** oraz **ust. 2**, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy budowie nowych obiektów budowlanych, oprócz ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, w zależności od wyniku badań może obowiązywać opracowanie dodatkowo dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.

§ 11.

W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną;

- 2) dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków i rowów w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz realizacją przepustów, wykonaniem wylotów kanalizacji i przejść sieci infrastruktury;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków od terenu **1L** w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

§ 12.

Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej** obowiązuje:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej.

§ 13.

W zakresie **ochrony akustycznej**, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolami **1UZ-UE** - odpowiadają terenom przeznaczonym „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 14.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią istniejące drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **1KDZ, 1KDD**;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogi **1KDZ**;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z możliwością remontu i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w Rozdziale III, realizowane mają być na działce lub działkach objętych projektem zagospodarowania, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 5) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej w Rozdziale III liczby miejsc do parkowania: min. 2% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu ale nie mniej niż 1 miejsce, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 6) obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych wskazanych w Rozdziale III nie ma zastosowania w przypadku:
 - a) remontów, przebudowy i docieplenia,
 - b) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu ich użytkowania lub zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkalnych.

§ 15.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) główne źródło zasilania w wodę stanowić będzie gminna sieć wodociągowa (rurociągi tłoczno-rozbiórcze o średnicach DN90, DN110, DN160) zaopatrywana z ujęcia „Spytkowice” oraz „Bachowice”; dopuszcza się stosowanie rurociągów o innych średnicach;

- 3) dopuszcza się budowę nowych systemów wodociągowych, podłączenie dodatkowego lub zmianę obecnego źródła zasilania danego wodociągu oraz stosowanie ujęć lokalnych i indywidualnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 5) w przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.

Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) utrzymuje się istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o oczyszczalnię ścieków Spytkowice-Przewóz. Gminną sieć kanalizacyjną stanowiąc będą rurociągi o średnicach 110, 160, 200 i 300 mm. Dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz stosowanie rozwiązań alternatywnych uwarunkowanych możliwościami technicznymi oraz rachunkiem ekonomicznym;
- 4) w przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, lub braku możliwości zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem **pkt 5-8**;
- 5) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 6) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu lub poprzez odprowadzenie do kanalizacji, cieku, rowu z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) zwiększających retencję oraz spowalniających odpływ wody do odbiornika,
 - b) pozwalających na przesiąkanie wody go gruntu,
 - c) odprowadzaniu wód opadowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 7) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 8) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;

- 4) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) nowo projektowane sieci gazowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć niskiego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych należy pozostawić strefy techniczne;
- 4) wzdłuż nowo realizowanych linii elektroenergetycznych oraz nowo realizowanych stacji transformatorowych należy pozostawić stosowne strefy techniczne;
- 5) dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnętrznych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 6) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymuje się istniejące systemy grzewcze z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz budowę lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 3) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 22.

§ 20.

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji oraz rozbudowy sieci telekomunikacyjnych:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji. Dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21.

Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru i biogazu;
- 3) dopuszcza się lokalizację pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem pkt 1.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania

§ 23.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG EDUKACJI**, oznaczony symbolem **1UZ-UE**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust 1**:
 - 1) teren **1UZ-UE** pod:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług edukacji.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 3) teren parkingu;
 - 4) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz terenu gospodarowania odpadami;
 - 5) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) niewyznaczonych dojazdów,
 - d) błękitno-zielonej infrastruktury,
 - e) wiat, altan
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15 %.
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
 - 1) dla obiektów edukacji - minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - 2) dla obiektów usług zdrowia - minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz dodatkowo 3 miejsca na 10 łóżek;
 - 3) dla obiektów opieki społecznej i socjalnej - minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych
 - 4) dla hal sportowych, boisk - minimum 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych.
 - 5) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 1-4** – minimum 2 miejsca na 10

zatrudnionych (jednak nie mniej niż 1 miejsce).

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m;
 - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45° lub dachy płaskie;
 - 3) dla hal sportowych i basenów dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy o konstrukcji łukowej;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 5) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, szkło, inne materiały kompozytowe;
 - 6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu, brąz, szary, grafit; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się zróżnicowanie barwne dla takich elementów jak: cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien,
 - b) dachy – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 24.

1. Wyznacza się
 - 1) **TEREN DRÓG ZBIORCZYCH**, oznaczony symbolem **1KDZ** (droga publiczna);
 - 2) **TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH**, oznaczony symbolem **1KDD** (droga publiczna);
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:
 - 1) teren **1KDZ** – pod teren dróg zbiorczych;
 - 2) teren **1KDD** – pod teren dróg dojazdowych.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 1-2** pod:
 - 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 3) teren zieleni naturalnej;
 - 4) teren zieleni urządzonej.
4. W przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 1-2** mieści się lokalizacja:
 - 1) wyposażenia towarzyszącego, dostosowanego do klasy i przeznaczenia drogi wraz z infrastrukturą drogową i urządzeniami służącymi organizacji ruchu oraz ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
 - 2) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) miejsc postojowych;
 - 4) małej architektury;
 - 5) rowów.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z Rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 25.

1. Wyznacza się **TEREN KANALIZACJI**, oznaczony symbolem **1IK**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust.1** pod teren kanalizacji.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem zapisów zawartych w § 8):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m;
 - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°-45° lub dachy płaskie;
 - 3) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 4) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
 - 5) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
 - b) dachy – ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 26.

1. Wyznacza się **TEREN LASÓW**, oznaczony symbolem **1L**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod tereny lasów.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 27.

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

§ 29.

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