

# **WÓJT GMINY SPYTKOWICE**

## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI BACHOWICE**

**Instytut Rozwoju Miast i Regionów**  
luty 2024 r.

## **GŁÓWNY 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm), 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. 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. 1368,5 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. o przystąpieniu 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) <b>1-13MN</b>    | – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,                                   |
| b) <b>1-62MN-U</b>  | – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,                         |
| c) <b>1-3U-P</b>    | – tereny usług lub produkcji,                                                     |
| d) <b>1-5UHD-UL</b> | – tereny usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych,                     |
| e) <b>1-2UZ</b>     | – tereny usług zdrowia i pomocy społecznej                                        |
| f) <b>1UZ-UE</b>    | – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji                      |
| g) <b>1-2US</b>     | – tereny usług sportu i rekreacji,                                                |
| h) <b>1UK-UB</b>    | – teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, |
| i) <b>1-4UR</b>     | – tereny usług kultu religijnego,                                                 |
| j) <b>1G</b>        | – teren górnictwa i wydobywania,                                                  |
| k) <b>1-2KDZ</b>    | – tereny dróg zbiorczych,                                                         |
| l) <b>1-4KDL</b>    | – tereny dróg lokalnych,                                                          |
| m) <b>1-14KDD</b>   | – tereny dróg dojazdowych,                                                        |
| n) <b>1-14KR</b>    | – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,                                        |
| o) <b>1KOP</b>      | – teren parkingów,                                                                |
| p) <b>1-7IW</b>     | – tereny wodociągów,                                                              |
| r) <b>1IK</b>       | – teren kanalizacji,                                                              |
| s) <b>1-38RN</b>    | – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,                                            |
| t) <b>1-5RZM</b>    | – tereny zabudowy zagrodowej,                                                     |
| u) <b>1-2RZP</b>    | – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,           |
| w) <b>1-11WS</b>    | – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,                                       |
| x) <b>1-147L</b>    | – tereny lasu,                                                                    |
| y) <b>1-17ZN</b>    | – tereny zieleni naturalnej.                                                      |
| z) <b>1CC</b>       | – teren cmentarza czynnego.                                                       |
2. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, **wynikające z przepisów odrębnych, są oznaczeniami obowiązującymi**:
  - 1) **pomnik przyrody**;
  - 2) **las chroniony**;

- 3) **strefa ochronna 50 m od cmentarza;**
  - 4) **strefa ochronna 150 m od cmentarza;**
  - 5) **granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;**
  - 6) **granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;**
  - 7) **granica udokumentowanego złoża kopalin „Bachowice” (IB2969), „Spytkowice” (WK296);**
  - 8) **granica udokumentowanego GZWP nr 444 „Dolina rzeki Skawa”;**
  - 9) **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;**
  - 10) **stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;**
  - 11) **stanowiska archeologiczne.**
3. Na Rysunku planu występują następujące elementy o **charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:**
- 1) **najistotniejsze ciek i rowy;**
  - 2) **orientacyjny zasięg korytarza ekologicznego;**
  - 3) **linie wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą techniczną.**

### § 3.

1. Ilekcioć 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 2023 r. poz. 1478 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) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do dróg publicznych; wrysowane lub nie wrysowane na Rysunku planu, w tym zaliczone do terenu komunikacji wewnętrznej;
  - 6) **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 2023 r. poz 977 z późn. zm.);
  - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (na odległość nie większą niż 1,0 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów i wykuszy;
  - 8) **obudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;
  - 9) **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;

- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
  - 11) **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;
  - 12) **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;
  - 13) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
  - 14) **SOPO** – należy przez to rozumieć System Osłony Przeciwsuwiskowej opracowany przez Państwowy Instytut Geologiczny;
  - 15) **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;
  - 16) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
  - 17) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 18) **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;
  - 19) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
  - 20) **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),
    - 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

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

##### § 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. W terenach **1-13MN** obowiązuje ponadto zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Wymienione zakazy (z zastrzeżeniem **ust. 3** oraz **ust. 4**) nie dotyczą:
  - 1) dróg publicznych;
  - 2) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
  - 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych;
  - 4) sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji;
  - 5) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
  - 6) obiektów i urządzeń melioracji;
  - 7) obiektów i budowli przeciwpowodziowych;
  - 8) parkingów lub zespołów parkingów;
  - 9) stacji paliw płynnych wraz z instalacjami służącymi magazynowaniu paliw w terenie **1U-P**;
  - 10) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
  - 11) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin;
  - 12) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych;
  - 13) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 14) w terenach **1-2RZP** – chowu lub hodowli zwierząt innych niż norki, nutrie, lisy, jenoty.
3. Inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 1-14** nie mogą być lokalizowane w terenach **1-147L**.
4. W terenach **1-38RN**, **1-5RZM**, **1-2RZP**, **1-17ZN**, **1-11WS** mogą być realizowane inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 1-7** oraz **pkt 10-14** nie wymagające uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
5. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, ponadnormatywnego: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.
  - 1) Lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.

##### § 5.

1. Jako **przestrzenie publiczne** wskazuje się tereny: **1-2UZ**, **1UZ-UE**, **1-2US**, **1UK-UB**.
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 2023 r. poz. 344 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 m<sup>2</sup>.

#### § 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, konnej i rowerowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wykorzystanie dla lokalizacji szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wskazanych na Rysunku planu dróg stanowiących dojazdy do gruntów rolnych;
- 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) położonej w terenach **1-13MN, 1-62MN-U, 1-3U-P, 1-5UHD-UL, 1-2UZ, 1UZ-UE, 1-2US, 1UK-UB, 1-4UR, 1-7IW, 1IK, 1-5RZM, 1-2RZP** – nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 2-4**;
- 2) położonej w terenach **1-13MN, 1-62MN-U, 1-3U-P, 1-5UHD-UL, 1-2UZ, 1UZ-UE, 1-2US, 1UK-UB, 1-4UR, 1-7IW, 1IK, 1-5RZM, 1-2RZP** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczanej w danym terenie – rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 3) położonej w terenach **1-13MN, 1-62MN-U, 1-3U-P, 1-5UHD-UL, 1-2UZ, 1UZ-UE, 1-2US, 1UK-UB, 1-4UR, 1-7IW, 1IK, 1-5RZM, 1-2RZP** – 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;
- 4) położonej (w całości lub w części) w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **1-2KDZ, 1-4KDL, 1-14KDD, 1-14KR** – nadbudowę istniejących budynków wyłącznie w sytuacji konieczności zmian dachu, jednak nie więcej niż do 1,0 m; nie dopuszcza się przekroczenia

wysokości ustalonej dla poszczególnych kategorii terenów; obowiązuje zachowanie regulacji wynikających z przepisów odrębnych;

- 5) położonej w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **1-2KDZ, 1-4KDL, 1-14KDD, 1-14KR** a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy – nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków; obowiązuje zakaz rozbudowy ww. budynków w stronę osi tych dróg.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.  
Ochrona przeciwpożarowa i przeciwdziałanie nadzwyczajnym zagrożeniom  
(w tym zagrożenie powodziowe, osuwiska)**

**§ 9.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu został wskazany występujący w obszarze objętym planem **pomnik przyrody**: drzewo – kod: 1218062.2765.
2. Ustala się następujące zasady ochrony pomnika przyrody wymienionego w **ust. 1**:
  - 1) działania ochronne w stosunku do pomników przyrody należy wykonywać zgodnie z zapisami zawartymi w aktach je ustanawiających oraz przepisach odrębnych;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań, które mogłyby zagrażać pomnikom lub degradować ich bezpośrednie sąsiedztwo, a w szczególności:
    - a) budowy nowych oraz rozbudowy istniejących budynków w sposób mogący mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony,
    - b) prowadzenia naziemnych lub podziemnych ciągów infrastruktury technicznej w sposób wymagający naruszenia koron lub systemu korzeniowego drzewa pomnikowego.

**§ 10.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się na Rysunku planu **lasy ochronne**.
2. Dla lasów ochronnych obowiązują regulacje wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 11.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **strefa ochronna 50 m od cmentarza**. W obrębie ww. strefy obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych.
2. W strefie ochronnej wskazanej w ust. 1, utrzymuje się istniejącą zabudowę z zakazem nadbudowy i rozbudowy zabudowań mieszkalnych.
3. W obrębie strefy ochronnej wskazanej w ust. 1 obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane ujęcia wód, zakłady żywienia zbiorowego oraz zakłady produkujące i przechowujące artykuły żywnościowe.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **strefa ochronna 150 m od cmentarza**. W obrębie tej strefy obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności nie mogą być lokalizowane lokalne ujęcia wód.
5. W obrębie strefy wskazanej w ust. 4, w obszarze położonym w odległości od 50 do 150 m od cmentarza, lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywności jest możliwe pod warunkiem podłączenia tych obiektów do sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych poza strefą.

#### § 12.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana granica strefy ochrony **bezpośredniej ujęcia wody** ze źródeł naturalnych Z-3 „Ujęcie”, Z-3a „Olszyna i Z-3b „Czarcza” oraz ujęcia „LAS S-E 15”.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana granica strefy ochrony **pośredniej ujęcia wody** ze źródeł naturalnych Z-3 „Ujęcie”, Z-3a „Olszyna i Z-3b „Czarcza”.
3. W granicach strefy wskazanej w **ust. 1** oraz **ust. 2**, obowiązują regulacje ustanowione przez organy właściwe w sprawach gospodarowania wodami.

#### § 13.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu zostało wskazane:
  - 1) **udokumentowane złoże kopalin „Bachowice” (IB2969);**
  - 2) **udokumentowane złoże kopalin „Spytkowice” (WK296).**
2. W granicach złóż, o których mowa w **ust. 1** obowiązują przepisy odrębne.

#### § 14.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **granica GZWP nr 444 „Dolina rzeki Skawa”**.
2. Na obszarze, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują przepisy odrębne.

#### § 15.

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.

#### § 16.

**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 **1-147L** 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.

#### § 17.

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.

#### § 18.

W zakresie **ochrony akustycznej**, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolami:

- 1) **1-13MN, 29-30MN-U, 42-61MN-U** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”;
- 2) **1-28MN-U, 31-41MN-U, 62MN-U 1-5UHD-UL, 1-2UZ**, – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
- 3) **1UZ-UE** - odpowiadają terenom przeznaczonym „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 4) **1-2US** – odpowiadają terenom „rekreacyjno-wypoczynkowe”.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§ 19.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, zostały wskazane **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków**, wymienione w **ust. 7**, podlegające prawnej ochronie zabytków na podstawie przepisów odrębnych.
2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w **ust. 7**:
  - 1) zakazuje się przekształceń obiektów, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych tych obiektów;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych i detalu architektonicznego;
  - 3) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie istniejącego poddasza.
3. Na obiektach wymienionych w **ust. 7** obowiązuje zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych.
4. Obowiązuje zakaz docieplania budynków w sposób, w wyniku którego zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia otworów drzwiowych i okiennych.
5. Wykreślenie lub włączenie obiektu z/do gminnej ewidencji zabytków lub zmiana numeracji budynków nie powoduje konieczności zmiany planu.
6. W przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków, dla nowej zabudowy powstającej w jego miejsce, nie obowiązują ograniczenia określone w **ust. 2 - 4**.
7. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - 1) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki – oznaczony na Rysunku planu nr 1;
  - 2) kaplica św. Bartłomieja – oznaczona na Rysunku planu nr 2;
  - 3) budynek mieszkalny, ul. Kaniów 33 – oznaczony na Rysunku planu nr 3;
  - 4) budynek mieszkalny, ul. Kaniów 56 – oznaczony na Rysunku planu nr 4;
  - 5) krzyż pokutny, ul. Kaniów – oznaczony na Rysunku planu nr 5;
  - 6) kościół parafialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, ul. Księdza Gołby 20 – oznaczony na Rysunku planu nr 6;
  - 7) budynek parafialny Sióstr Serafitek, ul. Księdza Gołby 22 – oznaczony na Rysunku planu nr 7;
  - 8) krzyż przydrożny, ul. Księdza Gołby 110 – oznaczony na Rysunku planu nr 8;
  - 9) szkoła rolnicza, ob. Muzeum Regionalne w Bachowicach, ul. Księdza Gołby 129 – oznaczona na Rysunku planu nr 9;
  - 10) figura Matki Boskiej, ul. Księdza Gołby 130 – oznaczona na Rysunku planu nr 10;
  - 11) krzyż przydrożny, ul. Księdza Gołby 163 – oznaczony na Rysunku planu nr 11;

- 12) figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem, ul. Księdza Gołby – oznaczona na Rysunku planu nr 12;
- 13) kapliczka, ul. Księdza Gołby/ul. Górki – oznaczona na Rysunku planu nr 13;
- 14) budynek mieszkalny, ul. Stefczyka 136 – oznaczony na Rysunku planu nr 14;
- 15) kapliczka - grupa ukrzyżowania, ul. Stefczyka – oznaczona na Rysunku planu nr 15.

#### § 20.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, zostało wskazane **stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków**, podlegające prawnej ochronie zabytków: osada wczesnośredniowieczna w Bachowicach, gmina Spytkowice, wpisane decyzją nr A-683/92 z dnia 22.05.1992 r. – oznaczone na Rysunku planu nr 1.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, zostały wskazane pozostałe **stanowiska archeologiczne** podlegające prawnej ochronie zabytków na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) AZP 104-52/16, st. 1 w Bachowicach: ślad osadnictwa z późnego średniowiecza/nowożytności – oznaczone na Rysunku planu nr 1;
  - 2) AZP 104-52/17, st. 2 w Bachowicach: osada z późnego średniowiecza/nowożytności – oznaczone na Rysunku planu nr 2;
  - 3) AZP 104-52/18, st. 3 w Bachowicach: średniowieczny ślad osadniczy – oznaczone na Rysunku planu nr 3;
  - 4) AZP 104-52/19, st. 4 w Bachowicach: ślad osadniczy z późnego średniowiecza/nowożytności – oznaczone na Rysunku planu nr 4;
  - 5) AZP 104-52/20, st. 5 w Bachowicach: ślad osadniczy z epoki kamienia i średniowiecza – oznaczone na Rysunku planu nr 5;
  - 6) AZP 104-52/21, st. 6 w Bachowicach: ślad osadniczy z epoki kamienia, osada późnego średniowiecza – oznaczone na Rysunku planu nr 6;
  - 7) AZP 104-52/22, st. 7 w Bachowicach: pradziejowy ślad osadniczy, ślad osadniczy z późnego średniowiecza/nowożytności – oznaczone na Rysunku planu nr 7;
  - 8) AZP 104-52/23, st. 8 w Bachowicach: ślad osadniczy z epoki kamienia, pradziejowy ślad osadniczy – oznaczone na Rysunku planu nr 8;
  - 9) (AZP 104-52/27), st. 9 w Bachowicach: ślad osadniczy z epoki brązu, osada wczesnośredniowieczna, osada średniowieczna/nowożytna – oznaczone na Rysunku planu nr 9.
3. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego, zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej**

#### § 21.

**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 **1-2KDZ, 1-4KDL, 1-14KDD**; uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne **1-14KR**;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogi **1-2KDZ, 1KDL, 2KDL, 4KDL**;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną terenów **24MN-U, 47MN-U, 55MN-U, 1-3IW**;
- 4) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z możliwością remontu i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w przypadku, gdy lokalizacja budynków byłaby niemożliwa ze względu na ukształtowanie terenu lub zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości od obiektów istniejących, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż określone na Rysunku planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla nowo wydzielanych dróg i dojazdów nieoznaczonych na Rysunku planu, obowiązuje zapewnienie ich szerokości – minimum 4,0 m;
- 7) 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;
- 8) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej w Rozdziale III liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej): 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;
- 9) 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.

## **§ 22.**

### **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.

## **§ 23.**

### **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 stanowić 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 5-12**;
- 5) w terenach położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Z-3 „Ujęcie”, Z-3a „Olszyna i Z-3b „Czarcza” oraz ujęcia „LAS S-E 15”, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych
- 6) lokalizacja indywidualnych oczyszczalni ścieków w obrębie aglomeracji na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 9) 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;
- 10) w przypadku braku możliwości podłączenia do istniejącej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 11) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 12) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 24.**

**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.

#### **§ 25.**

**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) w zasięgu strefy linii wysokiego napięcia 110kV obowiązuje:
  - a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz wznoszenia innych budynków i budowli, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz bezpieczeństwu przebywających w nich ludzi,
  - c) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej (w tym nowych zalesień),
- 5) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 6) wzdłuż nowo realizowanych linii elektroenergetycznych oraz nowo realizowanych stacji transformatorowych należy pozostawić stosowne strefy techniczne;
- 7) dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnątrzowych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu. Na obszarze objętym planem dopuszcza się ponadto lokalizację podziemnych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 i więcej kV;
- 8) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 26.**

**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 § 29.

#### **§ 27.**

**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) w terenach **1-13MN** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu;

- 4) nowo projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 28.

**Gospodarka odpadami** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 29.

**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 wyłącznie w terenach **1-13MN, 1-62MN-U, 1-3U-P, 1-5UHD-UL, 1-2UZ, 1UZ-UE, 1-2US, 1UK-UB, 1-4UR** oraz w terenach **1-5RZM, 1-2RZP** na gruntach rolnych, nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

### Rozdział 3

#### **Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania**

#### § 30.

1. W przeznaczeniu terenów **1-13MN, 1-62MN-U, 1-3U-P, 1-5UHD-UL, 1-2UZ, 1UZ-UE, 1-2US, 1UK-UB, 1-4UR** mieści się lokalizacja:
  - 1) miejsc do parkowania;
  - 2) sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) obiektów małej architektury;
  - 4) dojazdów niewyznaczonych;
  - 5) błękitno-zielonej infrastruktury;
  - 6) wiat, altan (z wyłączeniem terenów **1-2UR**).

#### § 31.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**, oznaczone symbolem **1-13MN**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów **wymienionych w ust. 1** pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 4) teren garażu;
  - 5) teren parkingu;
  - 6) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;
  - 7) teren zieleni urządzonej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo 1 miejsce.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8):
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla garaży i budynków gospodarczych – 7,0 m,
    - b) dla wiat, altan – 7,0 m,
    - c) dla pozostałych budynków oraz innych obiektów budowlanych – 10,0 m;
  - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem pkt 3, pkt 4);
  - 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży (w tym części garażowej budynku, części technicznej garażu), kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ganków, altan i wiat;
  - 4) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
  - 5) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
  - 6) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
  - 7) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
  - 8) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
  - 9) 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 – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

## § 32.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG**, oznaczone symbolem **1-62MN-U**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
  - 2) teren usług z wykluczeniem terenu usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, kultu religijnego.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 3) teren garażu;
  - 4) teren parkingu;
  - 5) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;

- 6) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>.
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo 1 miejsce;
  - 2) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
  - 3) dla hoteli, moteli – minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz co najmniej 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (mieszkanie, apartament);
  - 4) dla obiektów biurowych – minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
  - 5) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 2-4** - minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych (jednak nie mniej niż 1 miejsce) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (jednak nie mniej niż 1 miejsce).
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8):
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego (z wyłączeniem usług publicznych) nie może przekraczać 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla garaży i budynków gospodarczych – 7,0 m,
    - b) dla wiat, altan – 7,0 m,
    - c) dla pozostałych budynków oraz innych obiektów budowlanych – 10,0 m;
  - 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 4, pkt 5**);
  - 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży (w tym części garażowej budynku, części technicznej garażu), kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ganków, altan i wiat;
  - 5) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
  - 6) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
  - 7) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
  - 8) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
  - 9) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
  - 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną; dla budynków usługowych 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.

**§ 33.**

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI**, oznaczone symbolami **1-3U-P**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren produkcji z wykluczeniem terenu produkcji energii oraz przemysłu portowego;
  - 2) teren usług z wykluczeniem terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) teren garażu;
  - 3) teren parkingu;
  - 4) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;
  - 5) teren zieleni naturalnej;
  - 6) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja budynków gospodarczych oraz magazynowych związanych z prowadzoną działalnością;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) w terenie **1U-P** – 1,2,
    - b) w terenach **2-3U-P** – 1,0;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>;
  - 6) w przypadku realizacji parkingu obowiązuje wprowadzenie zadrzewień w ilości minimum 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych;
  - 7) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m od granicy terenów **1MN-U, 3MN-U**.
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach w ilości:
  - 1) dla baz, składów, magazynów – minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jednak nie mniej niż 1 miejsce;
  - 2) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
  - 3) dla hoteli, moteli – w minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz co najmniej 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (mieszkanie, apartament);
  - 4) dla obiektów biurowych – minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
  - 5) dla obiektów kultury, sportu i rekreacji - minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla obiektów produkcyjnych oraz usługowych innych niż wymienione w **pkt 1-5** - minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych (jednak nie mniej niż 1 miejsce) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (jednak nie mniej niż 1 miejsce).
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8):
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku:
    - a) w terenie **1U-P** – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) w terenach **2-3U-P** – 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) w terenie **1U-P** – 14,0 m,

- b) w terenach **2-3U-P** – 10,0 m;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° lub dachy płaskie;
- 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.

### § 34.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG HANDLU DETALICZNEGO LUB USŁUG RZEMIEŚNICZYCH**, oznaczony symbolem **1-5UHD-UL**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren usług handlu detalicznego;
  - 2) teren usług rzemieślniczych.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) teren garażu;
  - 3) teren parkingu;
  - 4) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;
  - 5) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja budynków gospodarczych oraz magazynowych związanych z prowadzoną działalnością;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>.
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości - minimum 1 miejsca na 4 zatrudnionych (jednak nie mniej niż 1 miejsce) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (jednak nie mniej niż 1 miejsce).
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8**):
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku - 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 4**);
  - 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży (w tym części garażowej budynku, części technicznej garażu), kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ganków, altan i wiat
  - 5) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
  - 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;

- 7) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, blacha; dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
- 8) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się zróżnicowanie barwne dla takich elementów jak: cokoly, pilastry, belkowania, obramienia okien,
  - b) dachy – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

### § 35.

1. Wyznacza się:
  - 1) **TERENY USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ**, oznaczone symbolami **1-2UZ**;
  - 2) **TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG EDUKACJI**, oznaczony symbolem **1UZ-UE**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust 1**:
  - 1) tereny **1-2UZ** pod: teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
  - 2) teren **1UZ-UE** pod:
    - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
    - b) teren usług edukacji.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych 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 terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja budynków gospodarczych;
  - 2) w przeznaczeniu terenów **1-2UZ** mieści się lokalizacja obiektów pomocy socjalnej;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) w terenie **1UZ-UE** – 1,0,
    - b) w terenach **1-2UZ** – 0,70.
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w terenie **1UZ-UE** – 15 %,
    - b) w terenach **1-2UZ** – 30%.
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 szpitali i zakładów opieki medycznej - 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
    - a) w terenie **1UZ-UE** – 15,0 m,
    - b) w terenach **1-2UZ** – 10,0 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.

### § 36.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI**, oznaczone symbolami **1-2US**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren usług sportu i rekreacji.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych 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 gospodarowania odpadami;
  - 5) teren zieleni naturalnej;
  - 6) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
    - a) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
    - b) obiektów zaplecza socjalnego (wraz z zapleczem noclegowym) i sanitarnego,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,0001;
  - 4) 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 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
  - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3**);
  - 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 – jasne odcienie kremu i beżu, brąz, szary, grafit; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się różnicowanie 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.

### § 37.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI LUB USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO**, oznaczony symbolem **1UK-UB**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) teren usług kultury i rozrywki;
  - 2) teren bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) teren usług gastronomii;
  - 2) teren usług handlu;
  - 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 5) teren garażu;
  - 6) teren parkingu;
  - 7) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;
  - 8) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja budynków gospodarczych oraz magazynowych związanych z prowadzoną działalnością;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,90;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
  - 1) dla obiektów gastronomii – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce;
  - 2) dla obiektów kultury i rozrywki – minimum 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
  - 3) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 1-2**: 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 – 12,0 m;
  - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 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, szkło, inne materiały kompozytowe;

5) 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.

**§ 38.**

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO**, oznaczone symbolami **1-4UR**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren usług kultu religijnego.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – wyłącznie w terenie **3UR**;
  - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 4) teren parkingu;
  - 5) teren zieleni naturalnej;
  - 6) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) w terenie **1UR** – 0,30,
    - b) w terenie **2UR** – 0,40,
    - c) w terenach **3UR, 4UR** – 0,70;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) w terenie **1UR** – 40 %,
    - b) w terenie **2UR** – 20%,
    - c) w terenach **3UR, 4UR** – 30%.
5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów w ilości:
  - 1) dla obiektów kultu religijnego - minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.
6. Ustala się indywidualne zasady kształtowania zabudowy dla obiektów kultu religijnego w terenie **2UR**.
7. W terenie wymienionym w **ust. 1**, dla obiektów innych niż wymienione w **ust. 6** ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8**):
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) w terenie **1UR** – 6,0 m,
    - b) dla budynków w terenach **3UR, 4UR** – 10,0 m
    - c) dla pozostałych obiektów w terenach **3UR, 4UR** – 12,0 m;
  - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° ;
  - 3) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
  - 4) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy

lukarnie nie mogą się łączyć;

- 5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
- 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
  - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się zróżnicowanie barwne dla takich elementów jak: cokoly, pilastry, belkowania, obramienia okien,
  - b) dachy – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych oraz pokrycia z blachy miedzianej – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

### § 39.

1. Wyznacza się **TEREN GÓRNICTWA I WYDOBYCIA** oznaczony symbolem **1G**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod tereny górnictwa i wydobywania.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) teren parkingu;
  - 3) teren zieleni naturalnej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 2a;
  - 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem pkt 1) mieści się lokalizacja:
    - a) sieci, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym na czas prowadzenia działalności górniczej, w tym: sieci uzbrojenia terenu, zaplecza administracyjno-biurowego, socjalnego, warsztatowego, magazynowego, zakładu przerobczego, urządzeń odwadniających urobek, przenośników taśmowych oraz innych obiektów i urządzeń związanych z ruchem zakładu górniczego,
    - b) placów manewrowych,
    - c) placów składowych;
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie nadkładowych mas ziemnych, przerostów w złożu oraz frakcji pylasto-piaszczystej z płukania kruszywa do rekultywacji terenów po działalności górniczej;
  - 4) warstwa humusowa gleby po zakończeniu eksploatacji ma zostać wykorzystana do rekultywacji terenów nadbrzeżnych wokół powstającego zbiornika wodnego lub innego terenu; pozostałe masy ziemne i skalne wykorzystane mają zostać dla ukształtowania dna i linii brzegowej powstającego zbiornika wodnego w sposób zapewniający bezpieczne korzystanie ze zbiornika dla celów rekreacyjnych, utworzenia tarlisk dla ryb, podniesienie walorów krajobrazowych terenów wokół zbiornika;
  - 5) dopuszcza się wykorzystanie dla celów technologicznych wody z wyrobiska oraz odprowadzenia jej do wyrobiska w ramach obiegu zamkniętego;
  - 6) dopuszcza się przeróbkę wydobytej kopaliny w zakładzie przerobczym;
  - 7) wskazuje się kierunek rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych jako wodny, rekreacyjny.
5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów w ilości minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

**§ 40.**

1. Wyznacza się
  - 1) **TERENY DRÓG ZBIORCZYCH**, oznaczone symbolami **1-2KDZ** (drogi publiczne);
  - 2) **TERENY DRÓG LOKALNYCH**, oznaczone symbolami **1-4KDL** (drogi publiczne);
  - 3) **TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH**, oznaczone symbolami **1-14KDD** (drogi publiczne);
  - 4) **TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ** oznaczone symbolami **1-14KR**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:
  - 1) terenów **1-2KDZ** – pod teren dróg zbiorczych;
  - 2) terenów **1-4KDL** – pod teren dróg lokalnych;
  - 3) terenów **1-14KDD** – pod teren dróg dojazdowych;
  - 4) terenów **1-14KR** – pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 1-4** 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 1-4** 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.

**§ 41.**

1. Wyznacza się **TEREN PARKINGU**, oznaczone symbolem **1KOP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren parkingu.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji budynków oraz parkingów wielopoziomowych;
  - 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem pkt. 1) mieści się lokalizacja:
    - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - b) obiektów małej architektury;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 42.**

1. Wyznacza się **TERENY WODOCIAGÓW**, oznaczone symbolami **1-7IW**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod tereny wodociągów.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) teren parkingu;
  - 3) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40;
  - 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 – 9,0 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 – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

#### § 43.

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.

#### § 44.

1. Wyznacza się **TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY**, oznaczone symbolami **1-38RN**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 2) teren zieleni naturalnej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków i wiat;
  - 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem pkt 1) mieści się lokalizacja:
    - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno-zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
    - b) obiektów i urządzeń melioracji,
    - c) dojazdów do pól.

#### § 45.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone symbolami **1-5RZM**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod tereny zabudowy zagrodowej.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zieleni naturalnej;
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
    - a) agroturystyki,
    - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno-zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
    - c) obiektów i urządzeń melioracji,
    - d) dojazdów do pól;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) 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:
  - 1) dla zabudowy zagrodowej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla maszyn rolniczych;
  - 2) dla agroturystyki – minimum 1 miejsce na 1 lokal przeznaczony pod wynajem.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8):
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla wiat, altan – 5,0 m,
    - b) dla budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych – 10,0 m;
  - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3, pkt 4**);
  - 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży (w tym części garażowej budynku, części technicznej garażu), kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ganków, altan i wiat;
  - 4) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
  - 5) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
  - 6) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
  - 7) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziome;

- 8) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
- 9) 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 – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

#### § 46.

1. Wyznacza się **TERENY PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH** oznaczony symbolem **1-2RZP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) teren zieleni naturalnej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
    - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
    - b) obiektów i urządzeń melioracji,
    - c) dojazdów do pól;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości minimum 1 miejsca na 2 zatrudnionych oraz dodatkowo minimum 2 miejsca dla maszyn rolniczych.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8**):
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
  - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3**);
  - 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży (w tym części garażowej budynku, części technicznej garażu), kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ganków, altan i wiat oraz dla budynków związanych z produkcją rolniczą;
  - 4) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
  - 5) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
  - 6) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
  - 7) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
  - 8) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
    - a) ściany – jasne tonacje; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
    - b) dachy – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

**§ 47.**

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**, oznaczone symbolami **1-11WS**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren wód powierzchniowych śródlądowych.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej publicznej;
  - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - 5) teren zieleni naturalnej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków i wiat;
  - 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem pkt 1) mieści się lokalizacja:
    - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
    - b) przepustów, kładek, mostów.
  - 3) obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej cieków i rowów.

**§ 48.**

1. Wyznacza się **TERENY LASÓW**, oznaczone symbolami **1-147L**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych 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.

**§ 49.**

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NATURALNEJ** oznaczone symbolami **1-17ZN**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zieleni naturalnej.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy;
  - 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
  - 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem pkt 1) mieści się lokalizacja:
    - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
    - b) obiektów i urządzeń melioracji.

**§ 50.**

1. Wyznacza się **TEREN CMENTARZA CZYNNEGO**, oznaczony symbolem **1CC**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren cmentarza czynnego.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) teren usług kultu religijnego;
  - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 3) teren komunikacji pieszej;
- 4) teren parkingu;
- 5) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania (z wyłączeniem pól grzebalnych):
  - 1) w przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
    - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem budynków,
    - b) obiektów małej architektury;
  - 2) ustala się następujące wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania (z wyłączeniem pól grzebalnych):
    - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
    - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
5. Utrzymuje się istniejącą obsługę w zakresie miejsc do parkowania.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;
  - 2) kolorystyka dachów budynków: ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 51.**

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.

#### **§ 52.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

#### **§ 53.**

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