

# **WÓJT GMINY SPYTKOWICE**

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

**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

Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor Instytutu

Wojciech Jarczewski

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Spytkowice**  
**z dnia .....**

**w sprawie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla miejscowości Półwieś**

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 Półwieś, 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. 291,5 ha, w granicach administracyjnych miejscowości Półwieś, zgodnie z granicami planu określonymi w uchwale Nr XXXII/328/22 Rady Gminy Spytkowice z dnia z dnia 9 lutego 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Półwieś.
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 od dróg i cieków**;
  - 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy od obszaru kolejowego**;
  - 5) **obszar występowania osuwisk aktywnych ciągle i okresowo (wg SOPO)**;
  - 6) **obszar występowania osuwisk nieaktywnych oraz terenów potencjalnie narażonych na występowanie ruchów masowych (wg SOPO)**;
  - 7) **strefa 20 m od granicy obszaru kolejowego**;
  - 8) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania**:
    - a) **1-2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **1-31MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
    - c) **1-6ML** – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
    - d) **1UL-KOP** – teren usług rzemieślniczych lub parkingu,
    - e) **1UT-UG** – teren usług turystyki lub usług gastronomii,
    - f) **1US** – teren usług sportu i rekreacji,
    - g) **1UK-UB** – teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
    - i) **1-2KDG** – tereny dróg głównych,
    - j) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej,
    - k) **1-9KDD** – tereny dróg dojazdowych,
    - l) **1-8KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - m) **1-2KKK** – tereny komunikacji kolejowej,
    - n) **1-2KOP** – tereny parkingu,
    - o) **1-2I** – tereny infrastruktury technicznej,
    - p) **1-10RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
    - r) **1-10RZM** – tereny zabudowy zagrodowej,
    - s) **1RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
    - t) **1-5WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
    - u) **1-25L** – tereny lasu,
    - w) **1-21ZN** – tereny zieleni naturalnej.
2. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, **wynikające z przepisów odrębnych, są oznaczeniami obowiązującymi**:
  - 1) **lasy ochronne**;
  - 2) **strefa ochronna 50 m od cmentarza**;
  - 3) **strefa ochronna 150 m od cmentarza**;
  - 4) **udokumentowane złoża kopalin „Spytkowice” (WK296) (cały obszar objęty planem)**;
  - 5) **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków**;

- 6) **stanowiska archeologiczne.**
3. Na Rysunku planu występują następujące elementy o **charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu:**
  - 1) **najistotniejsze ciek i rowy melioracyjne;**
  - 2) **linie najwyższych napięć 400kV oraz wysokiego napięcia 110kV – wraz ze strefą techniczną;**
  - 3) **gazociąg wysokoprężny wraz ze strefą kontrolowaną;**
  - 4) **tereny zamknięte.**

### § 3.

1. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:
  - 1)  **błękitno-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 od dróg i cieków** – 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od obszaru kolejowego** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków oraz budowli (z zastrzeżeniem § 4 ust. 9);
  - 9) **obudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;
  - 10) **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;
  - 11) **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;
- 12) **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;
  - 13) **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;
  - 14) **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.);
  - 15) **SOPO** – należy przez to rozumieć System Osłony Przeciwosuwiskowej opracowany przez Państwowy Instytut Geologiczny;
  - 16) **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;
  - 17) **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;
  - 18) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 19) **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;
  - 20) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
  - 21) **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;
  - 21) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
    - a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,
    - b) budynek lub budowlę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych lub realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie.
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 sporządzenia projektu 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 **1-2MN** 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) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
  - 10) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin,
  - 11) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych;
  - 12) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 13) w terenie **1RZP** – chowu lub hodowli zwierząt innych niż norki, nutrie, lisy, jenoty;
  - 14) linii kolejowych.
3. Inwestycje wymienione w **ust. 2 pkt 1-9** oraz **pkt 13 i 14** nie mogą być lokalizowane w terenach **1-25L**.
4. W terenach **1-10RN, 1-10RZM, 1RZP, 1-21ZN, 1-5WS** mogą być realizowane inwestycje wymienione w **ust. 2** 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.
6. Lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.
8. Ustala się **strefę 20 m od granicy obszaru kolejowego**. W strefie tej należy uwzględnić szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.
9. Ograniczeń wynikających z lokalizacji **nieprzekraczalnej linii zabudowy od obszaru kolejowego** nie stosuje się do budynków i budowli wskazanych w przepisach odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

#### § 5.

1. Jako **przestrzenie publiczne** wskazuje się tereny: **1US, 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 m;
  - 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 **1-2MN, 1-31MN-U, 1UL-KOP, 1UT-UG, 1US, 1UK-UB, 1-2I, 1-4RZM, 1RZP** – 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 **1-2MN, 1-31MN-U, 1UL-KOP, 1UT-UG, 1US, 1UK-UB, 1-2I, 1-10RZM, 1RZP** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie – rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 3) położonej w terenach **1-2MN, 1-31MN-U, 1UL-KOP, 1UT-UG, 1US, 1UK-UB, 1-2I, 1-10RZM, 1RZP** – 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 **1KDZ, 1-9KDD, 1-8KR** – 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 **1-2KDG, 1KDZ, 1-9KDD, 1-8KR** 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, wskazuje się na Rysunku planu **lasy ochronne**.
2. Dla lasów ochronnych obowiązują regulacje wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 10.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **strefa ochronną 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 ochronną 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.

#### **§ 11.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu zostało wskazane **udokumentowane złożo kopalni „Spytkowice” (WK296) (cały obszar objęty planem)**.
2. W granicach złoża, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w przepisach odrębnych.

### § 12.

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.

### § 13.

**W zakresie ochrony przyrody i środowiska** obowiązują następujące zasady:

- 1) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż objekty i urządzenia wodne, objekty i urządzenia infrastruktury drogowej, sieci, objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w odległości:
  - a) mniejszej niż 6 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków położonych w terenach **1-5WS**,
  - b) dla pozostałych rowów i cieków – nie określa się;
- 3) 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;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej od terenu **1-25L** niż wynika to z przepisów odrębnych;
- 5) 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.

### § 14.

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,

### § 15.

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

- 1) **1-2MN, 1-6ML** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”;
- 2) **1-31MN-U, 1UL-KOP, 1UK-UB** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
- 3) **1UT-UG** – odpowiadają terenom „rekreacyjno-wypoczynkowe”.

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

### § 16.

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) budynek mieszkalny, ul. Górna 13, oznaczony na Rysunku planu nr 1;
  - 2) budynek mieszkalny, ul. Mostowa, oznaczony na Rysunku planu nr 2;
  - 3) budynek mieszkalny, ul. Nad Potokiem 19, oznaczony na Rysunku planu nr 3;
  - 4) figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem, ul. Zatorska 19, oznaczona na Rysunku planu nr 4;
  - 5) krzyż przydrożny, ul. Zatorska, oznaczony na Rysunku planu nr 5.

### § 17.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, zostały wskazane **stanowiska archeologiczne** podlegające prawnej ochronie zabytków na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) AZP 104-53/5, st. 1 w Półwsi: osada otwarta z neolitu oraz ślad osadniczy z średniowiecza;
  - 2) AZP 104-53/6, st. 2 w Półwsi: osada otwarta z epoki kamienia;
  - 3) AZP 104-53/4, st. 3 w Półwsi: ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza;
  - 4) AZP 104-53/3, st. 4 w Półwsi: osada otwarta z neolitu oraz ślad osadniczy z neolitu;
  - 5) AZP 104-53/38, st. 5 w Półwsi: ślad osadnictwa z epoki kamienia;
  - 6) AZP 104-53/39, st. 6 w Półwsi: ślad osadnictwa z kultu łużyckiego;
  - 7) AZP 104-53/2, st. 7 w Ryczowie: ślad osadnictwa z średniowiecza.
2. 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

### § 18.

#### 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 **1-2KDG**, **1KDZ**, **1-9KDD**; uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne **1-8KR**;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogi **1-2KDG** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną terenów **1MN** oraz **2MN**;
- 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 3, 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 3 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 3 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.

### § 19.

#### 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-rozbiornicze 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) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

- 6) 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;
- 7) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 20.**

##### **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 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 indywidualnych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem **pkt 5-9**;
- 5) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 7) 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 do gruntu,
  - c) odprowadzaniu wód opadowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 8) 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;
- 9) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 10) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 21.**

##### **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.

#### § 22.

**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 średniego napięcia 15kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych należy pozostawić strefy techniczne;;
- 4) w zasięgu stref linii najwyższych napięć 400kV oraz 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),
  - d) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 5) wzdłuż nowo realizowanych linii elektroenergetycznych oraz nowo realizowanych stacji transformatorowych należy pozostawić stosowne strefy techniczne;
- 6) 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. Na obszarze objętym planem dopuszcza się ponadto lokalizację podziemnych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 i więcej kV;
- 7) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 23.

**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 § 26.

#### § 24.

**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 **1-2MN** 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.

#### § 25.

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

#### § 26.

**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 w terenach **1-2MN**, **1-31MN-U**, **1-6ML**, **1UL-KOP**, **1UT-UG**, **1US**, **1UK-UB**, **1-2I** oraz na gruntach rolnych, nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej w terenach **1-10RZM**.

### Rozdział 3

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

#### § 27.

1. W przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenów **1-2MN**, **1-31MN-U**, **1-6ML**, **1UL-KOP**, **1UT-UG**, **1US**, **1UK-UB**, **1-2I** 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.

#### § 28.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**, oznaczone symbolem **1-2MN**.
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 obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 1 lit. a** oraz **lit. b** - 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;
  - 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.

## § 29.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG**, oznaczone symbolem **1-31MN-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 terenów 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) w części terenu **6MN-U, 29MN-U i 30MN-U** obowiązują dodatkowe ograniczenia wynikające z ustaleń zawartych w **§ 4 ust 8**.
  - 6) dla terenu **25MN-U** – obowiązuje zakaz realizacji nowych włączeń do drogi **1KDG**.
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 – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce;
  - 3) dla usług innych niż wymienione w **pkt 2** - w ilości: minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych 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 obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 2 lit. a** oraz **lit. b** – 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 lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m;
  - 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; dopuszcza się zróżnicowanie barwne na budynkach usługowych 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.

**§ 30.**

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-6ML**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 3) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami,
  - 4) teren zieleni urządzonej..
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja budynków gospodarczych;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla terenów: **1ML, 6ML** – obowiązuje zakaz realizacji nowych włączeń do drogi **1KDG**.
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) dla garaży, wiat, altan – 7,0 m,
    - b) dla pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 1 lit. a** – 9,0 m,
  - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3** oraz **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;
  - 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) pokrycie dachów – materiały ceramiczne lub ich imitacje, blacha; dopuszcza się stosowanie innych materiałów;
  - 10) 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.

### § 31.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH LUB PARKINGU**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **1UL-KOP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) teren usług rzemieślniczych;
  - 2) teren parkingu.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
  - 3) teren garażu;
  - 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 terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja budynków gospodarczych;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 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 2 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 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) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m;
  - 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.

### § 32.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG GASTRONOMII**, oznaczony symbolem **1UT-UG**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust 1** pod:
  - 1) teren usług turystyki;
  - 2) teren usług gastronomii.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) teren sportu i rekreacji;
  - 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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 terenu:
  - 1) w przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja budynków gospodarczych;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,90;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 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:
  - 1) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsca na 4 zatrudnionych;
  - 2) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 1** - minimum 1 miejsca na 2 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8**):
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 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) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m;
  - 5) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
  - 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, szkło, inne materiały kompozytowe;
  - 7) 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.

### § 33.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI**, oznaczony symbolem **1US**;
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren usług sportu i rekreacji.
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 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 i sanitarnego,
    - c) budynków gospodarczych.
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,0001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
  - 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 miejsce na 2 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków – 9,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 12,0 m dla hal sportowych,
    - b) dla 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**);
  - 3) dla hal sportowych, wiat i altan 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 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 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 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 terenu gospodarowania odpadami;
  - 6) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja budynków gospodarczych;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,3;

- 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 miejsce na 2 zatrudnionych oraz dodatkowo – minimum 1 miejsce na każdy wóz strażacki.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8)
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
  - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°;
  - 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.

### § 35.

1. Wyznacza się
  - 1) **TERENY DRÓG GŁÓWNYCH**, oznaczone symbolami **1-2KDG** (drogi publiczne);
  - 2) **TEREN DRÓG ZBIORCZYCH**, oznaczony symbolem **1KDZ** (droga publiczna);
  - 3) **TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH**, oznaczone symbolami **1-9KDD** (drogi publiczne);
  - 4) **TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ** oznaczone symbolami **1-8KR**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:
  - 1) terenów **1-2KDG** – pod teren dróg głównych;
  - 2) terenów **1KDZ** – pod teren dróg zbiorczych;
  - 3) terenów **1-9KDD** – pod teren dróg dojazdowych;
  - 4) terenów **1-8KR** – 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 melioracyjnych.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z Rysunkiem planu;
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

### § 36.

1. Wyznacza się **TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ** oznaczony symbolem **1KKK**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren komunikacji kolejowej
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
    - a) obiektów i urządzeń związanych z komunikacją kolejową (w tym w tym elementy infrastruktury kolejowej), z zastrzeżeniem **pkt 2**,
    - b) cieków, rowów odwadniających, przepustów,
    - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się ze względu na specyfikę terenu.

### § 37.

1. Wyznacza się **TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ** oznaczony symbolem **2KKK**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren komunikacji kolejowej
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
    - a) obiektów i urządzeń związanych z komunikacją kolejową (w tym elementy infrastruktury kolejowej kolejowej),
    - b) cieków, rowów odwadniających, przepustów,
    - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) obiektów małej architektury;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
4. 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.
5. 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 pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 1 lit. a** - 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;
- 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.

#### § 38.

1. Wyznacza się **TERENY PARKINGU**, oznaczone symbolami **1-2KOP**.
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 – 20%;
  - 4) w części terenu **2KOP** obowiązują dodatkowe ograniczenia wynikające z ustaleń zawartych w **§ 4 ust 8**.

#### § 39.

1. Wyznacza się **TERENY INFRASTRUKTURY**, oznaczone symbolami **1-2I**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust.1** pod teren infrastruktury z wyłączeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami.
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 – 0,20;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
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.

#### § 40.

1. Wyznacza się **TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY**, oznaczone symbolami **1-10RN**.
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) ścieżek rowerowych nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
    - c) obiektów i urządzeń melioracji,
    - d) dojazdów do pól.

#### § 41.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone symbolami **1-10RZM**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren 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 – 7,0 m,
    - b) dla budynków oraz obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 1 lit. a** – 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;
  - 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.

#### § 42.

1. Wyznacza się **TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH** oznaczony symbolami **1RZP**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego 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, 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;
  - 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.

#### § 43.

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**, oznaczone symbolami **1-5WS**.
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 rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 2) teren zieleni nieurządzonej.
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) ścieżek rowerowych oraz dojazdów niewyznaczonych nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
    - c) przepustów, kładek, mostów.
  - 3) obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej cieków i rowów.

#### § 44.

1. Wyznacza się **TERENY LASÓW**, oznaczone symbolami **1-25L**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren lasu.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów.

#### § 45.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NATURALNEJ** oznaczone symbolami **1-21ZN**.
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) ścieżek rowerowych oraz dojazdów niewyznaczonych nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
- c) obiektów i urządzeń melioracji.

#### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 46.**

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.

##### **§ 47.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

##### **§ 48.**

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