

## **U C H W A Ł A Nr XVI / 124 / 04**

**Rady Gminy Spytkowice z dnia 12 lutego 2004 roku**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Spytkowice**

Na podstawie art. 20 i 29 oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r) oraz art.18.ust.2.pkt.5 i art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) –

**Rada Gminy Spytkowice uchwala co następuje :**

### ***Rozdział I Ustalenia ogólne***

#### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice, obejmujący następujące sołectwa:

- [1] Spytkowice,
- [2] Bachowice,
- [3] Lipowa,
- [4] Miejsce,
- [5] Ryczów.

zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu są ustalenia przedstawione na rysunku planu w skali 1:2 000 - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, załącznik nr 1 do Uchwały. Przedmiotem tych ustaleń są:

- 1) granice strefy ochrony przyrodniczo - krajobrazowej.
- 2) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej,
- 3) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,
- 5) granice strefy technicznej linii elektroenergetycznej napowietrznej najwyższych napięć 400 kV, o szerokości 100m (po 50m z każdej strony od osi). W strefie tej lokalizowanie wszelkich obiektów wymaga uzgodnienia z właściwym Zakładem Energetycznym,

- 6) granice stref technicznych linii elektroenergetycznych napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 30m (po 15m z każdej strony od osi). W strefie tej lokalizowanie wszelkich obiektów wymaga uzgodnienia z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 7) granice stref technicznych linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia 15 kV, o szerokości 16m (po 8m z każdej strony od osi). W strefie tej lokalizowanie wszelkich obiektów wymaga uzgodnienia z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 8) granice strefy technicznej gazociągu wysokoprężnego, DN 500, PN 6,3 – 15m od zewnętrznej krawędzi gazociągu do rzutu budynku mieszkalnego,

Rysunki planu zawierają ponadto oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:

- granice ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną,
  - granice stref zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - granice stref zasięgu terenów zalewowych,
  - granice strefy zasięgu wielkiej wody rzeki Wisły w przypadku przewalania wałów przeciwpowodziowych,
  - granice ochrony bezpośredniej ujęć wody,
  - granice wpływu akustycznego drogi krajowej DK 44,
  - granice wpływu akustycznego linii kolejowej,
  - granice stref ochrony archeologicznej,
3. Integralną częścią planu są także ustalenia przedstawione na rysunku planu w skali 1:10 000, pt.: Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały. Przedmiotem tych ustaleń są zasady uzbrojenia terenu obejmujące przebiegi tras infrastruktury technicznej, które należy traktować jako orientacyjne, wymagające uściślenia na etapie opracowywania projektu budowlanego, po uzyskaniu warunków technicznych zasilania od właściwych instytucji branżowych (operatorów sieci).
  4. Załącznikiem Nr 3 do planu zagospodarowania przestrzennego jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
  5. Do planu dołącza się poniżej wymienione aneksy, nie stanowiące ustaleń niniejszego planu:
    - Aneks nr 1 – Wykaz obiektów znajdujących się w ewidencji obiektów zabytkowych Gminy Spytkowice,
    - Aneks nr 2 – Wykaz stanowisk archeologicznych w Gminie Spytkowice,
    - Aneks nr 3 – Szacunkowy przyrost poboru mocy elektrycznej i gazu sieciowego.

## § 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Ochrona interesu publicznego w zakresie:
  - 1) dostępności do usług publicznych,
  - 2) uzupełnienia i wzbogacenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
  - 3) udrożnienia i rozbudowy układu komunikacyjnego,
  - 4) zachowanie wartości środowiska kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu.
2. Zapewnienie warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy.
3. Łagodzenie konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
4. Wykorzystanie przyrodniczych walorów gminy dla jej rozwoju.

## § 3.

1. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w §1, ust. 4, pkt. 3):
  - 1) **MM** – Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
  - 2) **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej
  - 3) **ML** – Tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej
  - 4) **MU** – Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, wielofunkcyjnej
  - 5) **AUC** - Tereny koncentracji usług gminnego centrum wielozadaniowego
  - 6) **UU** – Tereny aktywności gospodarczej, usług komercyjnych rekreacyjnych, letniskowych, turystycznych, ofertowe pod rozwój gospodarczy
  - 7) **UP** - Tereny usług publicznych
  - 8) **ZP** – Zespoły dworsko-parkowe
  - 9) **UK** – Tereny kultu religijnego
  - 10) **UPR** - Tereny urzędzeń obsługi rolnictwa
  - 11) **US** - Tereny sportu i rekreacji
  - 12) **P** - Tereny przemysłowe
  - 13) **S** - Tereny składowo - magazynowe
  - 14) **PE** - Tereny przemysłu wydobywczego
  - 15) **KG, KZ, KL, KD, KDX** – Tereny komunikacji drogowej
  - 16) **KK** - Tereny komunikacji kolejowej.

- |     |                 |  |
|-----|-----------------|--|
| 17) | <b>W</b> –      | Tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę                |
| 18) | <b>No</b> -     | Tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń oczyszczania ścieków               |
| 19) | <b>Or</b> -     | Tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń usuwania odpadów – do rekultywacji |
| 20) | <b>R1, R2</b> – | Tereny rolne, tereny rolne bez prawa zabudowy  |
| 21) | <b>ZC</b> –     | Tereny cmentarzy   |
| 22) | <b>ZI</b> –     | Tereny zieleni izolacyjnej   |
| 23) | <b>ZK</b> -     | Tereny zadrzewione i zakrzewione   |
| 24) | <b>ZL</b> –     | Tereny leśne   |
| 25) | <b>RL</b> –     | Tereny rolne z możliwością zalesienia  |
| 26) | <b>RR</b> -     | Tereny gospodarki rybackiej  |
| 27) | <b>KU</b> -     | Tereny urządzeń komunikacyjnych  |
| 28) | <b>WO</b> -     | Tereny wód otwartych   |
2. Określa się wyposażenie sołectw Gminy Spytkowo w następujące systemy infrastruktury technicznej i komunikacji:
- 1) zaopatrzenia w wodę,
  - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 3) zasilania w gaz,
  - 4) zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - 5) zaopatrzenia w ciepło,
  - 6) telekomunikacji,
  - 7) gospodarki odpadami,
  - 8) komunikacja.

#### § 4.

1. Jako podstawowy parametr wykorzystania terenów zabudowy (MM, MN, ML, MU) przyjmuje się wskaźnik intensywności zabudowy w postaci:
 

*i = P/T, gdzie:*

*P – suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych (mieszkalnych, i usługowych łącznie) liczona w zewnętrznym obrysie murów,*

*T – powierzchnia działki lub jej części znajdująca się w terenie budowlanym.*
2. Jeżeli jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
  - 3) **przestrzeni publicznej** – rozumie się przez to teren ogólnodostępny, użytkowany na warunkach określonych przez władze samorządowe,
  - 4) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to wymiar pionowy mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem w najniższym narożniku budynku,
  - 5) **zasadniczych cechach formy architektonicznej obiektów zabytkowych lub historycznych** – rozumie się przez to wysokość obiektu, kształt dachu, zasady kompozycji elewacji i kolorystyki takich obiektów występujących na danym terenie lub bądź w najbliższym otoczeniu,
  - 6) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości lub taką jej część, która położona jest w całości w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz spełnia wymagane dla tego terenu warunki zabudowy i zagospodarowania.
3. Jeżeli jest mowa o **działalności nieuciążliwej** rozumie się przez to działalność, nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów.
  4. Jeżeli jest mowa o **obudowie biologicznej cieku** rozumie się przez to roślinność leśną, zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi.

## § 5.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w odniesieniu do terenów wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem:
  - 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale I,
  - 2) ustaleń zawartych w rozdziałach II, III .
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w odniesieniu do terenów przeznaczonych do zainwestowania należy określać z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale III.
3. Jako zgodne z planem uznaje się:
  - 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,

- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
  - 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzania; odstępstwo od zasad określonych w §23 wymaga zgody zarządcy dróg.
- 4 Drogi dojazdowe do działek – nie wyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów. Zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się w sąsiedztwie, ze wskazaniem sposobu włączenia do lokalnego układu komunikacyjnego oraz możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
5. Realizacja nowych lub przebudowa istniejących budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów - nie mogą naruszać:
- 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiadujących,
  - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
  - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu – określonych w przepisach odrębnych,
  - 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do przepisu art. 104 ustawy z dnia czerwca 1960r – Kodeks postępowania administracyjnego.
  - 5) Na obszarze planu utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową i gospodarczą leżącą poza terenami budowlanymi i nie będącą w sprzeczności z innym rodzajem zagospodarowania terenu pod warunkiem uporządkowania gospodarki ściekowej w aspekcie pełnej ochrony środowiska.
6. Dla celów ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku w terenach wymienionych w § 3 . Dla poszczególnych terenów wymienionych w § 3, zgodnie z art. 113 ust. 2, pkt. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, poziom hałasu nie może przekraczać:
- 1) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej oraz związane z działalnością gospodarczą (MN, MM, ML, MU, UU) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - 2) tereny usług publicznych (UP) powinny spełniać wymogi określone dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży,

- 3) tereny otwarte (R1, R2) oraz tereny zieleni urządzonej ogródków działkowych i cmentarzy powinny spełniać wymogi określone dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych położonych poza miastem.
7. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu.
8. W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

#### **§ 6.**

1. Wskazuje się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej**, oznaczoną na rysunkach planu, obejmującą obiekty zabytkowe i tereny, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych, wyszczególnione w § 13, ust.2.
2. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności układu komunikacyjnego, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury i zieleni,
  - 2) nie dopuszcza się do lokalizowania nowych budynków,
  - 3) dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowę istniejących współczesnych obiektów pod warunkiem przystosowania wyglądu wymienionych obiektów do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów zabytkowych,
  - 4) projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i terenów należących do strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **§ 7.**

1. Ustanawia się **częściową ochronę konserwatorską i ochronę kulturową** dla zabytkowych zespołów i obiektów wpisanych do ewidencji obiektów zabytkowych, ujętych w aneksie nr 1, z wyjątkiem wyszczególnionych w §12, ust. 2 objętych ścisłą ochroną konserwatorską.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obiektów:

- 1) utrzymuje się obiekty wymienione w aneksie nr 1, zgodnie z ust. 1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
- 2) dopuszcza się modernizację pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
- 3) rozbiórka obiektów wymienionych w aneksie 1, może być przeprowadzona w wypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjnej pomiarowo-fotograficznej,
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w sąsiedztwie wymienionych obiektów, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i gabarytów obiektów historycznych,
- 5) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego wymienionych obiektów oraz dotyczące najbliższego sąsiedztwa tych obiektów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **§ 8.**

1. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej** w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych, aneks 2, oznaczonych na rysunkach planu, o następujących wymaganiach:
  - 1) wyklucza się z wszelkich działań inwestycyjnych tereny stanowisk archeologicznych wpisane do rejestru zabytków,
  - 2) wyklucza się przekształcanie bądź użytkowanie stanowisk archeologicznych w ich granicach, które mogłyby powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej; do tych działań należą w szczególności prace wyburziskowe i niwelacyjne,
  - 3) podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach stanowiska archeologicznego wymaga zapewnienia warunków dla nadzoru archeologicznego i wcześniejszego uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 4) przy wydawaniu decyzji WZiZT wymaga się podania informacji o obecności stanowiska archeologicznego.

## § 9.

1. Ustanawia się **strefę ochrony krajobrazu**, oznaczoną na rysunkach planu w celu zachowania i ochrony przed degradacją wysokich wartości przyrodniczo - krajobrazowych.
1. Na terenach objętych granicami strefy ochrony wartości krajobrazowych obowiązują następujące zasady:
  - 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym też zabudowy zagrodowej i związanej z przetwórstwem rolnym i rybackim, poza terenami wyznaczonymi w planie,
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych, usług turystyki, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 36,
  - 3) obowiązuje utrzymanie warunków umożliwiających rozległe widoki z punktów i ciągów widokowych oznaczonych na rysunkach planu, z nakazem utrzymania sposobu zagospodarowania umożliwiającego pełną obserwację widoków,
  - 4) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych niskich i średnich napięć oraz linii telekomunikacyjnych.

## § 10.

1. Ustala się **strefę zagrożeń osuwaniem się mas ziemnych**, oznaczoną na rysunkach planu w celu ochrony przed zagrożeniami związanymi z procesami spękania mas ziemnych.
2. W granicach terenów objętych strefą zagrożeń osuwania się mas ziemnych obowiązują następujące wymagania:
  - 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy, w tym też zabudowy zagrodowej i związanej z przetwórstwem rolnym na terenach ujętych w granicach strefy i oznaczonych symbolem R2, zgodnie z § 39. pkt. 3
  - 2) rozpoczęcie każdego procesu budowlanego podlega wymogowi obowiązkowego wykonania badań geologiczno – inżynierskich podłoża celem rozstrzygnięcia co do przydatności gruntu pod budowę danego obiektu oraz uzyskania danych niezbędnych do zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych,
  - 3) wznoszenie nowych obiektów budowlanych wymaga indywidualnego uzgadniania projektu zabudowy na etapie wydawania pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 4) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych niskich i średnich napięć oraz linii telekomunikacyjnych.

### § 11.

1. Ustanawia się **strefę ochrony sanitarnej od cmentarzy**, zgodnie z przepisami szczególnymi, oznaczoną na rysunkach planu.
2. W obrębie strefy ochrony sanitarnej od cmentarza zakazuje się lokalizowania:
  - 1) zabudowań mieszkalnych,
  - 2) zakładów produkujących żywność,
  - 3) zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących żywność,
  - 4) studzien dla celów konsumpcyjnych.

### § 12.

1. Ustanawia się **strefy techniczne**:
  - 1) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć 400 kV,
  - 2) wzdłuż istniejącej i projektowanej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV,
  - 3) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV,
  - 4) wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
  - 5) wzdłuż istniejących lub projektowanych napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV,
  - 6) wzdłuż istniejących kablowych lub projektowanych linii średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV,
  - 7) wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, PN 6,3 MPa,
  - 8) wokół istniejących stacji gazowych I stopnia,
  - 9) wzdłuż istniejących gazociągów średniego ciśnienia,
  - 10) strefę kontrolowaną wzdłuż projektowanych gazociągów średniego ciśnienia.
2. Wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, wymienionych w punktach od 1 do 10, ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych. Zamieszczono je w aneksie nr 3, w formie informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu.

### § 13.

1. W granicach całego terenu Gminy obowiązuje zachowanie i konserwacja wszystkich obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków.
2. Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków wraz z obejmującymi je strefami ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych. Do zabytków, o których mowa należy:

- 1) **Spytkowice**, zamek w stylu gotycko-renesansowym z pierwszej połowy XVIw. nr rejestru - A-472, nr działek: 1/1, 1/2, 1/3, 1, 2/1, 2/2, 3/1, 7/1, 7/2, 7/3, 14, 15, 542, 543, 544, 545/1, data wpisu do rejestru - 28.01.1987
  - 2) **Spytkowice**, kościół parafialny św. Katarzyny w stylu wczesnobarkowym z pierwszej połowy XVIIw., nr rejestru - A-293/78, data wpisu do rejestru - 19.04.1978
  - 3) **Ryczów**, dwór murowany w stylu pseudoromańskim, druga połowa XIXw., nr rejestru - A-424/87, nr działek: 1291/1, 1290, data wpisu do rejestru - 20.08.87
  - 4) **Ryczów**, park dworski, drzewostan i układ komunikacyjny powiązany z dworem j.w., nr rejestru - A-509/87, nr działki: 1289/1, data wpisu do rejestru - 20.08.1987
  - 5) **Spytkowice**, obozowisko z epoki kamienia, nr rejestru - A-677/92, nr działek: 3143/3, 3143/4, 3143/8, 3125/1, 3125/9, 3125/11, 3143/5, 3143/6, 3125/6, 3125/7, data wpisu do rejestru - 22.01.92
  - 6) **Spytkowice**, osada neolityczna i kultury łużyckiej, nr rejestru - A-678/92, nr działek: 620/11, 620/7, 620/8, data wpisu do rejestru - 22.01.92
  - 7) **Spytkowice**, osada neolityczna, nr rejestru - A-679/92, nr działek: 670/2, 670/1, 670/3, data wpisu do rejestru - 22.01.92
  - 8) **Spytkowice**, neolityczna pracownia kamieniarska, nr rejestru - A-682/92, nr działek: 970/3, 975, 977, 983/1, 998/1, 1000/1, 1003, 1004, 970/5, 970/8, data wpisu do rejestru - 25.03.92
  - 9) **Bachowice**, osada wczesnośredniowieczna, nr rejestru - A-683/92, nr działek: 1967/20, 1967/23, 2010/2, 1967/15, 1967/14, 1967/13, 1967/9, 1967/7, 1966/1, 1967/2, 2010/1, 1967/21, 1967/22, data wpisu do rejestru - 22.05.92
  - 10) **Spytkowice**, osada neolityczna, nr rejestru - A-683/92, nr działek: 707, 709/5, 709/6, 709/7, data wpisu do rejestru - 22.05.92
3. Zasady i wymagania ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 2 określają przepisy ustaw szczególnych.

#### § 14.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.
  - 1) Ustanowione pomniki przyrody podlegają ochronie przed wszelkimi działaniami, które mogłyby zagrażać zniszczeniem drzew pomnikowych. Są to:
    - a) Tulipanowiec amerykański (*Liliodendron tulipifera*) w wieku około 200 lat, objęty ochroną w 1985 r., rosnący w parku pałacowym w Ryczowie, stanowiącym własność Zofii Piaseckiej-Tarabuły.
    - b) Platan klonolistny (*Platanus x acerifolia*) w wieku około 200 lat, rosnący w parku pałacowym stanowiącym własność Zofii Piaseckiej-Tarabuły. Ochroną został objęty w 1985 r.
    - c) Klon zwyczajny (*Acer platanoides*) w wieku około 200 lat, objęty ochroną został w 1993 r., w parku pałacowym w Ryczowie.

- d) Klon zwyczajny (*Acer platanoides*) w wieku około 250 lat, objęty ochroną w 1993 r., rośnie w parku pałacowym w Ryczowie.
  - e) Jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*) w wieku około 200 lat, o obwodzie 350 cm – rośnie w parku pałacowym w Ryczowie. Drzewo zostało objęte ochroną w 1993 roku.
  - f) Dąb szypułkowy (*Quercus robur*) w wieku około 200 lat, o obwodzie 420 cm, wysokości 25 m, rośnie w parku pałacowym w Ryczowie. Drzewo zostało objęte ochroną w 1993 roku.
  - g) Grupa 3 lip drobnolistnych (*Tilia cordata*) w wieku 150-200 lat, o obwodach 310, 366 i 480 cm, wysokości 24 m, występuje w parku pałacowym w Ryczowie. Grupa objęta ochroną w 1993 r.
  - h) Grupa 8 dębów szypułkowych (*Quercus robur*) w wieku 150-200 lat, o obwodach 301-425 cm, wysokościach 20-24 m, występuje na terenie OSP Ryczów i częściowo na gruncie prywatnym. Grupa została objęta ochroną w 1993 r.
  - i) Grupa 4 drzew, w tym 3 lipy drobnolistne (*Tilia cordata*) o obwodach 410, 412 i 475 cm i 1 dąb szypułkowy (*Quercus robur*) o obwodzie 430 cm – uznana za pomnik przyrody w 1948 r., mająca występować w parku zamkowym w Spytkowicach – nie istnieje. Drzewa te należy skreślić z ewidencji pomników przyrody,
  - j) Dla obszarów położonych w granicach strefy ochronnej ujęcia wody obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2) W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
- a) ochrona istniejących zadrzewień i sukcesywne wprowadzenia zadrzewień w celu ochrony gleby przed erozją szczególnie na terenach oznaczonych jako RL,
  - b) lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w obrębie terenów ZL w sposób nie kolidujący z planami urządzania lasów,
  - c) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w obrębie terenów ZL jedynie w przypadku gdy nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL,
  - d) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 15 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieków,
  - e) bezwzględna ochrona przed osuszeniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji,

- f) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów,
- g) ochrona ciągu ekologicznego potoku Bachówka (nazywanego też Spytkowickim) przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości, ochrona przed zmianami stosunków wodnych, dodrzewianie odcinków przerwanej otuliny biologicznej w szerokości 20m po każdej stronie cieku,
- h) ochrona ciągu wodnego potoku Grabarz przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości, ochrona przed zmianami stosunków wodnych, dodrzewianie odcinków przerwanej otuliny biologicznej w szerokości 15m po każdej stronie cieku,
- i) ochrona ciągu wodnego potoku Zakopania przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości, ochrona przed zmianami stosunków wodnych, dodrzewianie odcinków przerwanej otuliny biologicznej w szerokości 15m po każdej stronie cieku,
- j) ochrona ciągu wodnego potoku Mościsko przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości, ochrona przed zmianami stosunków wodnych, dodrzewianie odcinków przerwanej otuliny biologicznej w szerokości 15m po każdej stronie cieku,
- k) ochrona ciągu wodnego potoku Wilgoszcz i Wilgoszcz Boczny przed zniszczeniem i przerwaniem ciągłości, ochrona przed zmianami stosunków wodnych, dodrzewianie odcinków przerwanej otuliny biologicznej w szerokości 15m po każdej stronie cieku.

3) W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i powierzchniowych zbiorników wód,
- b) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- c) podłączenie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczo - rzemieślniczych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji,
- d) ograniczanie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązek nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania,

- e) Zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
  - f) Zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne.
- 4) W zakresie ochrony przed zagrożeniem powodzią obowiązują następujące zasady:
- a) wznoszenie nowych obiektów budowlanych w obrębie terenów oznaczonych symbolem MMx, UUX w terenach zalewowych wymaga zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających okresowe wylewy wód,
  - b) wznoszenie nowych obiektów budowlanych w obrębie terenów oznaczonych symbolem MMx, UUX w terenach zalewowych wymaga indywidualnego uzgadniania projektu zabudowy na etapie wydawania pozwolenia na budowę z administratorem cieku.
- 5) W zakresie ochrony przed zagrożeniem osuwania się mas ziemnych:
- a) wznoszenie nowych obiektów budowlanych w obrębie terenów oznaczonych symbolem MMo wymaga indywidualnego uzgadniania projektu zabudowy na etapie wydawania pozwolenia na budowę po przeprowadzeniu badań geologicznych.
- 6) W granicach stref ochronnych ujęć wody, określonych na rysunku planu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z wydanych przez właściwe organy decyzji oraz rozporządzeń ustanawiających te strefy, dotyczące:
- a) ujęcia wody „Kępki” w Spytkowicach,
  - b) ujęcia wody w Bachowicach,
  - c) odnośnie fermy drobiu zlokalizowanej w strefie pośredniej – zewnętrznej ujęcia wody „Kępki” w Spytkowicach ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów z wyjątkiem obiektów ochrony środowiska i związanych z gospodarką odpadami.
- 7) W zakresie ochrony zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 444, obowiązują następujące ustalenia:
- a) Zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
  - b) Zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,
  - c) Nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji na terenie projektowanego obszaru ochronnego zbiornika wód pod-

ziemnych. W szczególności dotyczy to dróg wyższych klas oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku.

## § 15.

1. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę**:
  - 1) system zaopatrzenia w wodę sołectw Gminy Spytkowice powinien zapewnić wszystkim mieszkańcom jak i innym odbiorcom wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość tej wody zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
  - 2) główne źródła zasilania w wodę stanowią komunalne ujęcia wód podziemnych, tj. studnie głębinowe, oraz ujęcia źródłiskowe.
2. Dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową ustala się następujące zasięgi zaopatrzenia w wodę:
  - 1) z ujęcia „Spytkowice – Kępki” zasilane będą miejscowości: Spytkowice, Miejsce, Lipowa, Ryczów, oraz w gminie Brzeźnica: wsie Łączany, Chrzastowice, oraz Półwieś;
  - 2) z ujęcia „Bachowice” zasilane będą miejscowości: Bachowice, część Spytkowic, w tym przysiółki Spytkowice Górki, Spytkowice Wróblówki, oraz część Ryczowa;
  - 3) nowoprojektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
3. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.
4. Ustala się dla nowych terenów zabudowy wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do zainwestowania budowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody.
5. Ustala się pokrycie zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę.

## § 16.

Ustala się następujące **zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych**:

- 1) Dla poszczególnych miejscowości przyjmuje się następujące rozwiązania:
  - a) oczyszczalnię grupową w miejscowości Spytkowice - Przewóz dla obsługi całej gminy;

- b) dopuszcza się systemy indywidualne, wariantowo: lokalne, małe oczyszczalnie ścieków;
- 2) Na terenach zainwestowanych, nie uzbrojonych w kanalizację sanitarną oraz na terenach zabudowy rozproszonej, gdzie nie przewiduje się zbiorczej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z systematycznym wywozem ścieków do punktów zlewnych. Zbiorniki bezodpływowe oraz wywóz ścieków winny spełniać warunki określone w przepisach szczególnych;
- 3) Wariantowo dopuszcza się oczyszczalnie w miejscowościach Ryczów i Bachowice przeznaczone dla obsługi tych miejscowości.

### § 17.

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

- 1) głównymi źródłami zaopatrzenia w gaz pozostają istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia „Spytkowice I” i „Spytkowice II”, obie zlokalizowane w Spytkowicach na terenie objętym wspólnym ogrodzeniem, oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z wymienionych stacji,
- 2) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, PN 6,3 MPa, relacji Zelczyna – Oświęcim, z odgałęzieniem wysokiego ciśnienia i jego odgałęzienia, należy utrzymać istniejące strefy techniczne,
- 3) wokół stacji gazowych redukcyjno-pomiarowych I stopnia w Spytkowicach należy utrzymać istniejącą strefę techniczną,
- 4) wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych przed 11 grudnia 2001 r. należy utrzymać ich strefy techniczne, a wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane,
- 5) na rysunku planu, załącznik nr 3 do Uchwały, przedstawiono zasady zasilania gazem obszarów objętych planem, zobrażone orientacyjnym przebiegiem projektowanych gazociągów średniego ciśnienia, dopuszcza się poprowadzenie gazociągów odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
- 6) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 7) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,

- 8) wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, o których mowa w ust. od 2. do 4., muszą być dostosowane do postanowień przepisów szczególnych (Dz. U. Nr 139 z 7.12.1995r),
- 9) w aneksie nr 3. do niniejszego planu zamieszczono obliczenia prognozowanego przyrostu zapotrzebowania na gaz sieciowy.

### § 18.

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

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona z ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV (GPZ – Główne Punkty Zasilania), usytuowanych poza granicami terenu objętego planem:
  - a) GPZ Zator,
  - b) GPZ Borek Szlachecki,
- 2) w miejscowościach Ryczów – Spytkowice wzdłuż dwutorowej linii napowietrznej najwyższych napięć - 400 kV , o relacjach:
  - a) Tucznawa (Dąbrowa Górnicza) – Tarnów,
  - b) Tucznawa – Rzeszów,
  - c) oraz wzdłuż projektowanej linii napowietrznej 110 kV relacji Spytkowice – Alwernia,

należy utrzymać strefy techniczne według wymagań przepisów szczególnych.

- 3) w miejscowościach Ryczów, Bachowice i Spytkowice wzdłuż istniejącej dwutorowej linii napowietrznej wysokiego napięcia - 110 kV , o relacjach:
  - a) Borek Szlachecki (Skawina) – Zator – Dwory (Oświęcim),
  - b) Skawina Huta – Graboszyce – Dwory,

należy utrzymać istniejącą strefę techniczną

- 4) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV, linii kablowych 15 kV i 0,4 kV, wokół rozdzielni sieciowej RS Spytkowice, istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, należy pozostawić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych,
- 5) w załączniku rysunkowym nr 2, „Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną” zostały przedstawione projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz projektowane odcinki linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, służące do zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę – dopuszcza się inne lokali-

zacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,

- 6) dopuszczalne lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz dopuszczalne trasy linii 15 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 7) linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać poza pasem drogowym istniejących i projektowanych dróg, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 8) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 9) kioski wolnostojących stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4 kV w wykonaniu wnętrzowym powinny charakteryzować się zminimalizowanymi gabarytami i wystrojem architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową,
- 10) wymiary oraz warunki zagospodarowania stref, o których mowa w §18., ust. od 2. do 4., ustalono w postanowieniach przepisów szczególnych i zamieszczono w aneksie nr 2, w formie informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu,
- 11) w aneksie 3. do niniejszego planu zamieszczono obliczenia prognozowanego przyrostu zapotrzebowania na moc elektryczną.

### **§ 19.**

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska,
  - 2) w miejsce węglowych źródeł ciepła rekomenduje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej.

### **§ 20.**

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji oraz budowy obiektów energetyki geotermalnej:
  - 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów energetyki geotermalnej pod warunkiem:
    - a) niewystępowania sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,

- b)spełnienia wymagań, określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności w przepisach prawa geologicznego i górniczego, wodnego, w przepisach dotyczących ochrony środowiska i innych,
  - c)przeprowadzenia rozpoznania hydrogeologicznego oraz analiz techniczno-ekonomicznych, uzasadniających możliwość i celowość przedsięwzięcia,
  - d)dokonania oceny oddziaływania na środowisko projektowanej inwestycji,
- 2) na terenach obiektów energetyki geotermalnej dopuszcza się wznoszenie obiektów administracyjno-technicznych związanych z eksploatacją i wykorzystywaniem projektowanych obiektów energetyki geotermalnej.

## **§ 21.**

1. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji, dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji radiowej pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych,
- 4) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami, aby uniknąć niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni,
- 5) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

## **§ 22.**

1. Ustala się w zakresie gospodarki odpadami utrzymanie dotychczasowych zasad, z wariantami możliwości docelowej obsługi polegającej na:
- 1) indywidualnym gromadzeniu odpadów i wywożeniu ich z gospodarstw domowych na wysypisko położone poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym,

### § 23.

1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunkach planu **KG, KZ, KL, KD, KDX** – tereny drogowych urządzeń komunikacyjnych.
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu jako **KK** dla linii kolejowych, obiektów stacyjnych i zaplecza kolejowego.
3. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających (w granicach dokładności skali planu) dla poszczególnych klas dróg:

1) KG - droga klasy G (główna) w ciągu drogi krajowej nr 44	25 m
2) KZ - drogi klasy Z (zbiorcze)	20 m
3) KL - drogi klasy L (lokalne)	15 m
4) KD - drogi klasy KD (dojazdowe)	15 m
5) KDX - ciągi pieszo-jezdne	5,5m.

Przebiegi linii rozgraniczających dróg określa rysunek planu.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (nie oznaczone na rysunku planu) w odniesieniu do poszczególnych klas dróg, zgodnie z przepisami szczególnymi,
5. Ustala się strefę wpływu akustycznego drogi KG do 30m od osi drogi,
6. Ustala się strefę wpływu akustycznego linii kolejowej KK do 50m od osi kolei,
7. Urządzenia obce nie związane z gospodarką drogową powinny być lokalizowane poza liniami rozgraniczającymi pasów drogowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, bądź szczegółowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi ustala się odstępstwa od ww. szerokości, pokazanych na rysunkach planu.
9. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg z określonymi w przepisach szczególnych.
10. Korekty przebiegów linii rozgraniczających dróg klas KL i KD mogą być wprowadzane bez konieczności dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
  - 1) utrzymania zapisanych w planie połączeń z drogami klas wyższych,
  - 2) utrzymanie parametrów przekrojów poprzecznych dróg zgodnie z przewidzianymi w przepisach szczególnych,
  - 3) utrzymania możliwości przeprowadzenia ciągów infrastruktury towarzyszącej.
  - 4) o akceptacji zmian przebiegu linii rozgraniczających rozstrzyga właściwy organ administracji samorządowej w porozumieniu z zarządcą drogi.

11. Ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KL i KD.
12. Urządzeniami towarzyszącymi użytkownikowi podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KG, KZ, KL, KD i KDX mogą być (pod warunkiem zgody zarządcy terenu):
  - 1) ciągi piesze,
  - 2) ciągi rowerowe,
  - 3) wyjątkowo z uzasadnionych powodów ciągi, obiekty i urządzenia obce, nie związane z gospodarką drogową,
  - 4) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
  - 5) zieleń o charakterze estetycznym i izolacyjnym,
  - 6) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
  - 7) elementy małej architektury.
13. Układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o odcinki dróg dojazdowych KDX do pojedynczych działek, zapewniając ich prawidłową obsługę komunikacyjną.
14. Ustala się linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDX łączących więcej niż dwie działki budowlane na 10 m. W odniesieniu do tych dróg ustala się:
  - 1) odległość ogrodzeń: min. 5m od osi drogi,
  - 2) odległość budynków : min. 10m od osi drogi.
15. Ustala się obowiązek zapewnienia przez użytkowników terenów MM, MN, MU, ML, UU, US miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki,
16. Ustala się sposób włączeń komunikacyjnych do dróg wojewódzkich i powiatowych odnośnie klas, funkcji i akcesji zgodnie z przepisami szczególnymi.
17. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do poszczególnych klas dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.
18. Dla dróg publicznych ustala się lokalizację ogrodzeń terenów budowlanych poza liniami rozgraniczającymi tych dróg.
19. Ustala się, że budynki położone w odległości do 50 m od granicy terenów oznaczonych jako KK powinny odpowiadać wymogom ochrony przed hałasem i drganiami. Możliwości odstępstw od powyższych ustaleń powinny być każdorazowo udokumentowane przez inwestorów i uzgodnione z Zakładem Infrastruktury Kolejowej PKP.
20. Zmiana sposobu zagospodarowania działek położonych w sąsiedztwie terenów KK wymaga uzgodnień z Zakładem Infrastruktury Kolejowej PKP.

**Rozdział III**  
**Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania**  
**poszczególnych kategorii terenów**

**§ 24.**

Wyznacza się następujące kategorie przeznaczenia terenów w granicach administracyjnych Gminy Spytkowo, oznaczone na rysunkach planu:

- 1) MM – Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami**  
W granicach terenów MM obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §26.
- 2) MN– Tereny zabudowy mieszkaniowej**  
W granicach terenów MN obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §27.
- 3) ML – Tereny zabudowy lotniskowej**  
W granicach terenów ML obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §28.
- 4) MU– Tereny zabudowy wielofunkcyjnej**  
W granicach terenów MU obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §29.
- 5) AUC – Tereny koncentracji usług gminnego centrum wielozadaniowego**  
W granicach terenów AUC obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §30.
- 6) UU – Tereny aktywności gospodarczej, usług komercyjnych, rekreacyjnych, lotniskowych, turystycznych, ofertowe pod rozwój gospodarczy**  
W granicach terenów UU obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §31.
- 7) UP – Tereny usług publicznych**  
W granicach terenów UP obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §32.
- 8) P – Tereny przemysłowe, wytwórczości i usług**  
W granicach terenów P obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §33.
- 9) ZP – Zespoły dworsko-parkowe**  
W granicach terenów ZD obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §34.
- 10) UK – Tereny kultu religijnego**  
W granicach terenów UK obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §35.

- 11) US – Tereny sportu i rekreacji**  
W granicach terenów US obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §36.
- 12) KG, , KZ, KL, KD, KDX, KK – Tereny tras komunikacyjnych**  
W granicach terenów K obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §37.
- 13) W, No, Or – Tereny infrastruktury technicznej**  
W granicach terenów infrastruktury technicznej obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §38
- 14) R1, R2 – Tereny rolne**  
W granicach terenów R obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §39
- 15) ZC – Tereny cmentarzy**  
W granicach terenów ZC obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §40.
- 16) 14) ZL – Tereny leśne, tereny leśne ochronne, tereny rolne rekomendowane do zalesienia**  
W granicach terenów RL obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §41.
- 17) RL - Tereny rolne rekomendowane do zalesienia**  
W granicach terenów ZL obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §42.
- 18) RR – Tereny gospodarki rybackiej**  
W granicach terenów RR obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §43.
- 1) PE – Tereny przemysłu wydobywczego**  
W granicach terenów PE obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §44.
- 19) KU – tereny urządzeń komunikacyjnych**  
W granicach terenów KU obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §45.
- 20) WO – Tereny wód otwartych**  
W granicach terenów WO obowiązuje przeznaczenie, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w §46.

## § 25.

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się całą istniejącą zabudowę i urządzenia z możliwością ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne będą zmierzają do uzyskania zgodności z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów,
- 2) realizacja zabudowy na działce położonej w terenach objętych systemami kanalizacji wymaga podłączenia tej działki do tych systemów, a do czasu realizacji tych systemów możliwe jest stosowanie tymczasowych rozwiązań technicznych pod warunkiem zapewnienia w instalacji wewnętrznej w budynkach parametrów technicznych umożliwiających sukcesywne podłączenie do systemów, o których mowa w §38,
- 3) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
- 4) Drogi dojazdowe do działek – nie wyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów. Zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się w sąsiedztwie, ze wskazaniem sposobu włączenia do lokalnego układu komunikacyjnego oraz możliwości poprowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
- 5) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest zapewnienie minimalnej szerokości frontu działki – 20 m, przy kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w granicach od 45° do 135°. Powierzchnie działek i sposób ich zagospodarowania w odniesieniu do terenów MM, MN, ML, MU, AUC, UU i UP należy określać z uwzględnieniem ustaleń podanych kolejno w paragrafach 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32. Dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, odstępstwo od podanych zasad, przy zachowaniu ładu przestrzennego i przepisów szczególnych wynikających z Prawa Budowlanego.
- 6) W przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami, obowiązuje tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż tras komunikacyjnych, co oznacza lokalizację budynków mieszkal-

- nych w nawiązaniu do przeważającego usytuowania budynków przy danym odcinku trasy komunikacyjnej,
- 7) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 8) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 9) warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MMx, UUx jest uzyskanie uzgodnienia od administratora cieków,
  - 10) warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MMo jest wykonanie badań geologicznych,
  - 11) warunkiem realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MMk, MNk jest uzyskanie uzgodnienia od zarządców linii kolejowych (PKP S.A.).
  - 12) zakazuje się wznoszenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w obrębie granic strefy technicznej linii elektroenergetycznych,
  - 13) zakazuje się wznoszenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w obrębie granic strefy technicznej od gazociągu wysokoprężnego.
  - 14) obiekty nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej,
  - 15) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II.

## § 26.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MM – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami:**
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z usługami wbudowanymi lub przybudowanymi do budynków mieszkalnych,
    - b) zabudowę usługową: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych oraz obiekty i urządzenia usług komercyjnych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
    - b) garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze mieszkalnictwa i usług wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych bądź w budynkach wolno stojących,
    - c) ulice i drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi piesze i rowerowe,
    - d) zieleń urządzona: skwery i zieleńce,

- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów **MM** obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz innych obiektów i urządzeń uciążliwych, których potencjalna uciążliwość wykracza poza granice terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **MM**
- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem warunków określonych w p. 2), 3), 4),
  - 2) obiekty gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące,
  - 3) na wyznaczonych terenach budowlanych dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, np. usług, rzemiosła pod warunkiem prowadzenia działalności nieuciążliwej, zamykającej się w granicach działki,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,30,
  - 5) w granicach terenów **MM** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym.
3. Na obszarze **MM** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) dopuszcza się budynki do 1,5 kondygnacji z możliwością użytkowania poddasza,
    - b) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie wydłużonego prostokąta,
    - c) wysokość budynku nie powinna być większa niż 7 m,
    - d) dachy nowych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem dachów wielospadowych,
    - e) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, czerwono-ceglastym, brązowym, ciemnozielonym,
    - f) poddasza mogą być doświetlone oknami połaciowymi,
  - 2) wielkość działki pod nową zabudowę ustala się na minimalną wielkość 10a,
4. Odnośnie terenów oznaczonych symbolem **MMx** obowiązują ustalenia z pkt. 1) i 2), a ponadto:
- 1) zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających okresowe wylewy wód,

- 2) Indywidualnego uzgadniania projektu zabudowy na etapie wydawania pozwolenia na budowę z administratorem cieków.

## § 27.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **MN** – **tereny zabudowy mieszkaniowej**.
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
    - b) zabudowę rekreacyjną,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowę usługową zlokalizowaną w budynkach mieszkalnych – obiekty i urządzenia usług komercyjnych w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rekreacji,
    - b) pomocnicze obiekty gospodarcze i garaże, wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych, bądź w budynkach wolnostojących,
    - c) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
    - d) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów MN obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
  - 2) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **MN**:
  - 1) wielkość działki pod nową zabudowę i wielkość powierzchni zabudowanej ustala się:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,25,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się średnią wielkość działek pod nową zabudowę – 8a,
    - c) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy rekreacyjnej nie może być mniejsza niż 10 arów,
    - d) ustala się utrzymanie pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 15 m wzdłuż granicy kompleksu leśnego, jeśli działka budowlana sąsiaduje z takim kompleksem.
  - 2) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i usługowych powinna spełniać wymagania:
    - a) wysokość budynku nie może być większa niż 9 m, z tolerancją do 10%, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizo-

- wanymi budynkami dopuszcza się zmianę ich wysokości pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
- b) wysokość zabudowy rekreacyjnej nie może być większa niż 7 m,
  - c) dachy nowych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$  z dopuszczeniem dachów wielospadowych,
  - d) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, czerwono-ceglastym, brązowym, ciemnozielonym,
  - e) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi oraz oknami połaciowymi,
  - f) nie zezwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu siding, blachy falistej i trapezowej, zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia rodzimego (kamień naturalny, łamany, drewno impregnowane w kolorze naturalnym),
  - g) zaleca się stosowanie ganków w pojęciu tradycyjnym na środku frontowej elewacji,
  - h) obiekty gospodarcze mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące,
- 3) forma wolnostojących obiektów usługowych i obiektów gospodarczych, powinna spełniać następujące wymagania:
- a) wysokość nie może przekraczać 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
  - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych i wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

## § 28.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **ML – tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej:**
- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) budynki letniskowe, rekreacyjne w układzie wolnostojącym,
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) usługi komercyjne, służące zaspokojeniu potrzeb na poziomie lokalnym w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, rekreacji i sportu,

- b) pomocnicze obiekty gospodarcze i garaże wbudowane lub przybudowane do budynków bądź jako obiekty wolnostojące,
  - c) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów ML obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy zagrodowej,
  - 2) obiektów związanych z produkcją rolną i leśną,
  - 3) oddzielnych budynków magazynowych i otwartych placów składowych,
  - 4) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ML:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,18,
  - 2) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy letniskowej nie może być mniejsza niż 12 arów,
  - 3) obowiązuje utrzymanie pasa terenów niezabudowanych o szerokości co najmniej 10 m wzdłuż granicy kompleksu leśnego lub zespołu stawów z zadrzewieniami, jeżeli działka budowlana sąsiaduje z takim zespołem,
  - 4) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może być większa niż 9 m, z tolerancją do 10% tej wysokości,
    - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków należy wznosić jako dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
    - c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połaciowymi,
    - d) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym; wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
    - e) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
  - 6) forma wolnostojących obiektów usługowych i obiektów gospodarczych, powinna spełniać następujące wymagania:

- a) wysokość nie może przekraczać 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
  - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych i wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci  $15^{\circ}$ - $30^{\circ}$ ,
  - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.
4. Ustala się obowiązek opłat adiacenckich przy realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji służących obsłudze terenu ML.

## § 29.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU – tereny zabudowy wielofunkcyjnej**
- 3) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę mieszkaniowo - usługową,
    - b) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, administracji i bezpieczeństwa,
    - c) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych oraz usługi wbudowane w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej, edukacji, kultury, rozrywki, obsługi turystyki, ochrony zdrowia oraz biura,
  - 4) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - b) obiekty i urządzenia związane z nieuciążliwą wytwórczością i rzemiosłem,
    - c) garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze mieszkalnictwa i usług wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych bądź w budynkach wolno stojących,
    - d) ulice i drogi dojazdowe, miejsca postojowe,
    - e) ciągi piesze i rowerowe,
    - f) zieleń urządzona: skwery i zieleńce,
    - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów MU obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) zespołów garaży boksowych,
  - 3) zabudowy zagrodowej,
  - 4) otwartych placów składowych,

- 5) obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz innych obiektów i urządzeń uciążliwych, których potencjalna uciążliwość wykracza poza granice terenu, do którego odnosi się tytuł prawny.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu MU:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć 0,35,
  - 2) partery istniejących budynków – w miarę możliwości technicznych – powinny być przeznaczone pod funkcje usługowe,
  - 3) udział projektowanych funkcji usługowych stanowić powinien w nowo realizowanych budynkach nie mniej niż 20% powierzchni terenu działki lub powierzchni użytkowej obiektu,
  - 4) obowiązuje w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami, tworzenie uporządkowanych linii zabudowy wzdłuż tras komunikacyjnych oznaczonych KL i KD, co oznacza lokalizację budynków mieszkalnych w nawiązaniu do przeważającego usytuowania budynków przy danym odcinku trasy komunikacyjnej,
  - 5) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 6) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
  - 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków nie może być większa niż 9 m z tolerancją 10% tej wysokości, w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości budynków sąsiednich lub średniej ich wysokości,
    - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połąci 30°-45°,
    - c) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi lub jednospadowymi bądź oknami połączowymi,
    - d) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym, wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
    - e) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,

- 1) forma wolno stojących obiektów usługowych, wytwórczości, rzemiosła produkcyjnego i gospodarczych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość nie może być większa niż 7 m, a dla obiektów gospodarczych – 6 m,
  - b) dachy dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jednospadowych i wielospadowych, o kącie nachylenia połaci 15<sup>0</sup>-30<sup>0</sup>,
  - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką pozostałych budynków zlokalizowanych na działce.

### **§ 30.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **AUC – tereny koncentracji usług gminnego centrum wielozadaniowego**
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - d) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i bezpieczeństwa,
    - e) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych oraz usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową w zakresie: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, obsługi finansowej, edukacji, kultury, rozrywki, obsługi turystyki, ochrony zdrowia oraz biura,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - b) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery,
    - c) drogi, miejsca postojowe i parkingi,
    - d) garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze dla mieszkalnictwa i usług,
    - e) ciągi piesze i rowerowe
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów AUC obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zespołów garaży boksowych,
  - 2) zabudowy zagrodowej,
  - 3) obiektów i urządzeń wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
  - 4) otwartych placów składowych.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu AUC:

- 1) udział projektowanych funkcji usługowych stanowić powinien w nowo realizowanych budynkach nie mniej niż 40% powierzchni terenu działki lub powierzchni użytkowej obiektu,
- 2) obowiązuje utrzymanie lub kontynuacja istniejącej linii zabudowy wzdłuż ulic,
- 3) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynków usytuowanych w AUC, powinna być zbliżona do przeciętnej wysokości budynków tworzących daną pierzeję,
  - b) wysokość pozostałych budynków nie może przekraczać wysokości budynków zlokalizowanych przy danej pierzei lub ciągu ulic,
  - c) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalno-usługowych dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , z wysuniętymi okapami,
  - d) dachy nowych oraz przebudowywanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych wolno stojących obiektów usługowych należy wznosić jako dwuspadowe, symetryczne, z dopuszczeniem jedno- i wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$ - $30^{\circ}$ ,
  - e) kolorystyka materiałów wykończeniowych powinna być utrzymana w następujących kolorach: pokrycie dachu w kolorach czerwono-brązowym, brązowym, zielono-brązowym, wykończenie elewacji w kolorach stonowanych,
  - f) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.
4. Odnośnie terenów oznaczonych symbolem **AUCx** obowiązują ustalenia z pkt. 1,2,3 a ponadto:
  - 3) zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających okresowe wylewy wód,
  - 4) Indywidualnego uzgadniania projektu zabudowy na etapie wydawania pozwolenia na budowę z administratorem cieku.

### § 31.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **UU – tereny aktywności gospodarczej, usług komercyjnych, rekreacyjnych, letniskowych, turystycznych.**
- 2) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową:
  - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych,

- b) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności: administracji, bezpieczeństwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) mieszkania wbudowane w obiekty przeznaczone pod usługi,
  - b) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery,
  - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - d) ulice i drogi dojazdowe, ciągi piesze i rowerowe,
  - e) parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów UU,
  - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. W granicach terenów UU obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) odrębnej zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) zabudowy zagrodowej,
  - 3) zespołów garaży boksowych,
  - 4) oddzielnych budynków magazynowych i otwartych placów składowych.
- 3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu UU:
  - 1) minimalna powierzchnia jaką należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną wynosi 30% powierzchni działki budowlanej,
  - 2) niezbędne powierzchnie postojowe powinny być zapewnione w granicach wydzielonej działki budowlanej,
  - 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, pod warunkiem zapewnienia wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i estetycznych,
  - 4) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki obiektu usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
  - 5) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków, za wyjątkiem obiektów jednokondygnacyjnych, nie może być większa niż 9 m z tolerancją do 20% tej wysokości; w przypadku uzupełniania istniejących ciągów zabudowy nowo realizowanymi budynkami dopuszcza się zmianę wysokości tych budynków pod warunkiem, że wysokość nowych budynków będzie równa wysokości sąsiednich lub średniej ich wysokości,

- b) dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne bądź jednospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, z dopuszczeniem dachów pulpityowych osłoniętych attyką,
  - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu powinna być zharmonizowana z kolorystyką materiałów wykończeniowych zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim otoczeniu,
  - d) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.
4. Odnośnie terenów oznaczonych symbolem **UUX** obowiązują ustalenia z pkt. 1, 2, 3, a ponadto:
- 1) zastosowania rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających okresowe wylewy wód,
  - 2) Indywidualnego uzgadniania projektu zabudowy na etapie wydawania pozwolenia na budowę z administratorem cieku.

### **§ 32.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP – Tereny usług publicznych**, w tym:
- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności administracji, bezpieczeństwa, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury – usługi publiczne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
    - b) otwarte przestrzenie publiczne, place,
    - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, trasy rowerowe,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - e) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - f) zieleń urządzona i zadrzewienia.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP:
- 1) nie dopuszcza się lokalizacji oddzielnych budynków mieszkalnych,
  - 2) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych należy zapewniać w granicach działki do której użytkownik ma tytuł prawny,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 30% powierzchni terenu UP,
  - 4) powierzchnie postojowe i manewrowe transportu powinny być zapewnione w granicach poszczególnych działek,

- 5) w zagospodarowaniu terenów należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych,
- 6) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość obiektu nie może być większa niż 10 m,
  - b) dachy dwuspadowe symetryczne lub jednospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci, z dopuszczeniem dachów pulpitowych osłoniętych attyką, w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, w tym dachów płaskich,
  - c) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachów w kolorach brązowym, czerwono-brązowym, ceglastym, zielono-brązowym lub ciemnozielonym, wykończenie ścian w kolorach stonowanych.

### § 33.

3. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P – Tereny wytwórczości i usług**, w tym:
  - 3) przeznaczenie podstawowe pod:
    - b) zabudowę związaną z nieuciążliwą produkcją, wytwórczością i przetwórstwem,
    - c) zabudowę usługową – obiekty i urządzenia umożliwiające realizację przedsięwzięć komercyjnych,
  - 4) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - g) zabudowę magazynową, składy, obiekty handlu hurtowego,
    - h) obiekty gospodarcze wolno stojące i przebudowane, w tym wiaty związane z działalnością gospodarczą o charakterze usługowym i produkcyjnym,
    - i) drogi dojazdowe, place, miejsca postojowe,
    - j) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - k) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W granicach terenów P obowiązuje zakaz budowy wydzielonych baz stanowiących zaplecze techniczne przedsiębiorstw oraz lokalizacji mieszkań.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu P:
  - 1) powierzchnie postojowe i manewrowe transportu powinny być zapewnione w granicach poszczególnych działek,
  - 2) powierzchnia otwartych terenów składowych nie powinna zajmować więcej niż 30% powierzchni działki,

- 3) w zagospodarowaniu terenów należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno - estetycznych,
- 4) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
- 5) dopuszcza się odzyskiwanie i unieszkodliwianie odpadów przemysłowych w miejscu ich powstawania z zachowaniem zasad regulowanych przez przepisy szczególne,
- 6) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzu-tem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
- 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - d) wysokość obiektu nie może być większa niż 9 m,
  - e) dachy dwuspadowe symetryczne lub jednospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci, z dopuszczeniem dachów pulpitowych osłoniętych attyką,
  - f) kolorystyka materiałów wykończeniowych: pokrycie dachów w kolorach brązowym, zielono-brązowym lub ciemnozielonym, wykończenie ścian w kolorach stonowanych.
- 8) Realizacja obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego w obrębie złoża Bachowice jest możliwa w przypadku skreślenia złoża z ewidencji zasobów złóż.

### § 34.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **ZP – Tereny zespołów dworsko - parkowych**, w tym:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) zabudowę związaną z produkcją rolną, przetwórstwem i wytwórczością w drodze adaptacji i modernizacji istniejących obiektów i urządzeń,
    - b) usługi w zakresie administracji, gastronomii, hotelarstwa oraz funkcje mieszkaniowe w drodze adaptacji istniejącej zabudowy zespołów dworskich,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) pomocnicze obiekty gospodarcze dla przeznaczenia podstawowego,
    - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe,
    - c) zespoły parkowe, zieleń nieurządzoną,
    - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenów ZP obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkalnej oraz podziału własnościowego założeń dworsko-parkowych.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ZP:
  - 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną oraz obiektów wymienionych w ust. 1, pkt. 2, lit. a), pod warunkiem:
    - a) zachowania ich nieuciążliwości w stosunku do istniejącego i wskazanego sposobu zagospodarowania terenu,
    - b) uwzględnienia specjalistycznych wskazań konserwatorskich,
  - 2) obowiązuje ochrona i odnowa obiektów zabytkowych oraz założeń zieleni,
  - 3) wysokość budynków, za wyjątkiem zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych zespołów dworskich, nie może być wyższa niż średnia wysokość zabudowy stanowiącej ich bezpośrednie otoczenie,
  - 4) w zagospodarowaniu terenów związanych z obiektami produkcji rolnej należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno - estetycznych,
  - 5) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzućtem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
  - 6) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu.

### **§ 35.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK – tereny kultu religijnego**.
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty kultu religijnego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca,
    - b) usługi specjalistyczne;
    - c) obiekty gospodarcze,
    - d) drogi dojazdowe,
    - e) tereny zieleni urządzonej i zadrzewienia.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, zabudowy i przebudowy,
- 2) dopuszcza się indywidualną formę kościołów i obiektów małej architektury,
- 3) forma architektoniczna nowej zabudowy mieszkaniowej i związanej z usługami specjalistycznymi musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami.

### **§ 36.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **US – Tereny sportu i rekreacji**, w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
  - a) boiska sportowe zielone - nie kryte,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji. – nie kryte, typu campingowego,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń urządzoną i zadrzewienia,
  - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe.

### **§ 37.**

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **KG, KZ, KL, KD, KDX i KK – Tereny urządzeń komunikacyjnych** (zgodnie z §23), w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
  - a) trasy komunikacyjne,
  - b) obiekty usług komunikacyjnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenów K,
  - b) zieleń urządzoną i izolacyjną,
  - c) obiekty izolujące od uciążliwości ruchu samochodowego,
  - d) wyjątkowo, z braku innych możliwości, w uzgodnieniu z zarządcą drogi urządzenia towarzyszącej infrastrukturze technicznej.

### **§ 38.**

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, No – tereny oczyszczania ścieków, Or – tereny urządzeń usuwania odpadów** (tereny infrastruktury): .

1. **Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – W:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – ujęcia wód podziemnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – chlorownie, hydrofornie, zbiorniki,
  - b) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z ujęciem wody,
  - c) zieleń urządzona, zadrzewienia,
- 3) ustala się następujące zasady rozbudowy i zagospodarowania terenów ujęcia wód podziemnych:
- a) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,
  - b) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody.

## **2. Tereny oczyszczalni ścieków – No:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – pod oczyszczalnię ścieków,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjno – gospodarcze związane z oczyszczalnią,
  - b) drogi dojazdowe i powierzchnie manewrowe,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, zieleń nieurządzona,
- 3) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oczyszczalni ścieków:
  - a) rozwiązania konstrukcyjne muszą uwzględniać położenie w terenach zalewowych,
  - b) zapewnienie osiągnięcia stopnia oczyszczania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - c) ograniczenie uciążliwości obiektu do terenów, które nie mogą obejmować lokalizacji istniejącej zabudowy oraz terenów przeznaczonych do zabudowy.

## **3. Tereny urządzeń usuwania odpadów – Or:**

- 1) przeznaczenie podstawowe –tereny do rekultywacji po urządzeniach usuwania odpadów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi dojazdowe i powierzchnie manewrowe,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona, zieleń nieurządzona,
- 3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń usuwania odpadów:
  - a) zapewnienie osiągnięcia stopnia rekultywacji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### § 39.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1, R2 – Tereny rolne.**

1. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **R1, R2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
  - a) grunty orne,
  - b) trwałe użytki zielone,
  - c) sady, ogrody.
- d) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) zadrzewienia,
  - b) cieki,
  - c) terenowe urządzenia rekreacyjne, ścieżki, szlaki turystyczne,
  - d) drogi dojazdowe,
  - e) drogi rowerowe,
  - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - g) urządzenia wodne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **R1:**

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością ich modernizacji, rozbudowy i przebudowy z zachowaniem warunków określonych w p. 2), 3), 4), 5), 6),
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest uzyskanie dostępu do drogi publicznej,
- 3) możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej w obrębie zabudowy zagrodowej uzależniona jest od wykonania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej stwierdzającej przydatność terenu do zabudowy,
- 4) obowiązuje zakaz budowy obiektów służących hodowli bezściółowej,
- 5) forma architektoniczna obiektów mieszkalnych stanowiących elementy zabudowy zagrodowej muszą spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynku nie może być większa niż 7 m,
  - b) dachy nowych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$  z dopuszczeniem dachów wielospadowych,
  - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze czerwono-brązowym, czerwono-ceglastym, brązowym, ciemnozielonym,
  - d) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn nakrytych daszkami dwuspadowymi, jednospadowymi lub oknami połaciowymi,

- 6) zakazuje się wznoszenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w obrębie granic strefy technicznej linii elektroenergetycznych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **R2**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe pod:
    - a) grunty orne,
    - b) użytki zielone,
    - c) sady, ogrody,
    - d) lasy,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) zadrzewienia,
    - b) ciekі,
    - c) terenowe urządzenia rekreacyjne, ścieżki, szlaki turystyczne,
    - d) drogi dojazdowe,
    - e) drogi rowerowe,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - g) urządzenia wodne.
  - 3) wprowadza się całkowity zakaz zabudowy i zagospodarowania terenów R2 budynkami mieszkalnymi oraz budynkami i urządzeniami służącymi do produkcji rolniczej,
  - 4) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością ich modernizacji i przebudowy wyłącznie dla celów zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania oraz warunków higienicznych i zdrowotnych.

#### **§ 40.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **ZC – Tereny cmentarzy**, w tym:
  - 1) groby,
  - 2) wewnętrzne ciągi komunikacyjne,
  - 3) zieleń,
  - 4) obiekty kultu religijnego,
  - 5) obiekty administracyjnej i gospodarczej obsługi cmentarza,
  - 6) urządzenia infrastruktury służące obsłudze cmentarza,
  - 7) obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania cmentarza muszą być zgodne z przepisami szczególnymi.

## § 41.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **ZL– Tereny leśne.**
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny leśne,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) obiekty i urządzenia gospodarki leśnej,
    - b) drogi dojazdowe,
    - c) ścieżki, szlaki turystyczne,
    - d) obiekty małej architektury służące turystyce i rekreacji,
    - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - f) urządzenia wodne.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów,
  - 2) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem wymienionych w ust. 1, pkt 2), lit. a),
  - 3) warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 1, pkt. 2), lit. a), b), c), d), e) jest zgodność z zasadami gospodarki leśnej ustanowionymi w planach urządzania lasu.

## § 42.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **RL – Tereny rolne rekomendowane do zalesienia.**
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne do sukcesywnego zalesiania,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
    - a) grunty orne,
    - b) użytki zielone,
    - c) sady, ogrody,
    - d) obiekty i urządzenia gospodarki leśnej,
    - e) drogi dojazdowe,
    - f) ścieżki, szlaki turystyczne,
    - g) obiekty małej architektury służące turystyce i rekreacji,
    - h) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - i) urządzenia wodne.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów,
  - 2) warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 1, pkt. 2), lit. d), e), f), g), h), i) jest zgodność z zasadami gospodarki leśnej ustanowionymi w planach urządzania lasu

- 3) wprowadza się całkowity zakaz zabudowy i zagospodarowania terenów RL budynkami mieszkalnymi oraz budynkami i urządzeniami służącymi do produkcji rolniczej,
- 4) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością ich modernizacji i przebudowy wyłącznie dla celów zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania oraz warunków higienicznych i zdrowotnych.

#### **§ 43.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem

##### **RR – Tereny gospodarki rybackiej.**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) stawy rybne,
  - b) obiekty obsługi gospodarki rybackiej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) ścieżki, szlaki turystyczne , drogi rowerowe,
  - b) obiekty małej architektury służące rekreacji,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) urządzenia wodne.

#### **§ 44.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PE1– Tereny przemysłu wydobywczego „Łączany”**, w tym:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod:
  - a) eksploatację złoża kruszywa naturalnego zgodnie z koncesją,
  - b) zabudowę związaną z innymi rodzajami wytwórczości i usług jako adaptacja istniejących obiektów,
  - c) przeznaczenie pod funkcje rekreacyjne zbiornika wodnego powstającego w wyniku eksploatacji złoża - jako powydobywczej rekultywacji terenu.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - b) drogi dojazdowe, place i miejsca postojowe,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PE2 – Tereny przemysłu wydobywczego – nieczynne wyrobisko ceramiki budowlanej „Bachowice”**:

- 3) przeznaczenie podstawowe pod:
  - a) zalesienia i zadrzewienia, rekultywacja terenu po eksploatacji złoża,

- 4) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - d) eksploatację złoża – ewentualne powtórne uruchomienie eksploatacji,
  - e) drogi dojazdowe, place i miejsca postojowe,
  - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 45.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **KU – Tereny urządzeń komunikacyjnych.**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) parkingi typu „zielony parking”,
  - b) inne obiekty i urządzenia komunikacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) place biwakowe
  - b) obiekty małej architektury służące turystyce i rekreacji,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzona i zadrzewienia.

#### **§ 46.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **WO – Tereny wód otwartych.**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych
- 2) przeznaczenie dopuszczalne pod:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) urządzenia wodne.

### **Rozdział VI**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 47.**

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się jako 0% w stosunku do wszystkich terenów objętych niniejszym planem, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 48.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowo.

**§ 49.**

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

Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr XVI / 124 / 04  
Rady Gminy Spytkowice  
z dnia 12 lutego 2004 roku

Rysunek Gminy Spytkowice w skali 1:2 000, stanowiący–

**Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

Załącznik nr 2 do uchwały  
Nr XVI / 124 / 04  
Rady Gminy Spytkowice  
z dnia 12 lutego 2004 roku

Rysunek Gminy Spytkowice w skali 1:10 000 ;

**Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną**

w sprawie: **sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej , które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania .**

**1.Wykaz zadań zapisanych w planie :**

- budowa dróg i oświetlenie
- budowa kanalizacji
- usuwanie odpadów

**2.Sposób finansowania:**

Zadania zapisane w planie wymienione powyżej będą finansowane ze środków własnych gminy planowanych w budżetach rocznych , planie wieloletnim jaki i pozyskanych dotacji i środków pomocowych z zewnątrz . Zasada ta funkcjonuje do tej pory , bowiem budżet gminy nie jest wystarczający do pokrycia wszystkich kosztów związanych z zadaniami ciążącymi na gminie w tym także zadań przewidzianych planem zagospodarowania przestrzennego. Zadania przewidziane planem zagospodarowania są także ustawowo nadane gminie. Muszą być więc realizowane , bez względu na zapis w planie zagospodarowania przestrzennego. .