

23.01.2026
p. 2085

projekt
zatwierdzony przez

Byrski

**Uchwała Nr/...../26
Rady Gminy Spytkowice**

z dnia ... stycznia 2026 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w miejscowości Spytkowice – Obszar 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 ze zm.),

Rada Gminy Spytkowice uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Spytkowice – Obszar 2, 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. 0,4 ha, w granicach administracyjnych miejscowości Spytkowice, zgodnie z granicami planu określonymi w uchwale Nr XXXII/325/22 Rady Gminy Spytkowice z dnia 9 lutego 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Spytkowice, zmienionej uchwałą Nr XVI/110/25 Rady Gminy Spytkowice z dnia 28 października 2025 r.
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 oraz obszaru kolejowego**;
 - 4) **strefa od obszaru kolejowego**;
 - 5) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:
 - a) **22MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **4KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - c) **36KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
2. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, **wynikające z przepisów odrębnych, są oznaczeniami obowiązującymi**:
 - 1) **strefa ochrony pośredniej ujęcia wody (cały obszar objęty planem)**;
 - 2) **udokumentowane złoża kopalin „Spytkowice” (WK296) (cały obszar objęty planem)**.

§ 3.

1. Ilekcioć w tekcioće planu jest mowa o:
 - 1) **blękitno-zielonej infrastrukturze** – nalećy 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** – nalećy przez to rozumieć ciekii, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.);
 - 3) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach lub stropodach o spadku 0°-15°;
 - 4) **dojazdach niewyznaczonych** – nalećy przez to rozumieć niewdzielone 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** – nalećy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do dróg publicznych; wysowane lub nie wysowane na Rysunku planu, w tym zaliczone do terenu komunikacji wewnętrznej;
 - 6) **działce budowlanej** – nalećy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg oraz obszaru kolejowego** – nalećy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków oraz budowli (z zastrzeżeniem § 4 ust. 7);
 - 8) **obudowie biologicznej** – nalećy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;
 - 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – nalećy 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, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;

- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego; realizacja przeznaczenia uzupełniającego przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego jest zgodna z planem wyłącznie w przypadku, gdy nie uniemożliwi to realizacji zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 13) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.);
- 14) **strefie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną ze względu na charakterystyczne cechy i wskazaną na Rysunku planu. W strefie obowiązują, oprócz ustaleń określonych dla danego przeznaczenia terenu, dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania;
- 15) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 16) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 17) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 18) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 19) **wysokości zabudowy**:
 - a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.),
 - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego do najwyższego położonego nad poziomem terenu elementu danego obiektu;
- 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 uchwalenia planu.
3. Pojęcia użyte w niniejszym planie, których znaczenie definiują akty prawne, należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

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

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Wymienione zakazy 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) parkingów lub zespołów parkingów;
 - 8) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
 - 9) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin;
 - 10) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych;
 - 11) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. 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.
4. Lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg oraz obszaru kolejowego** – zgodnie z Rysunkiem planu.
6. Ustala się **strefę od obszaru kolejowego**. W strefie tej należy uwzględnić szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.
7. Ograniczeń wynikających z lokalizacji **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg oraz obszaru kolejowego** nie stosuje się do budynków i budowli wskazanych w przepisach odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

§ 5.

1. Nie wskazuje się przestrzeni publicznych ze względu na specyfikę planu.

§ 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).
2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:
 - 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
 - 3) minimalna szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego - nie mniejsza niż 16 metrów;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym dla zabudowy - 500 m².

§ 7.

Za zgodne z planem uznaje się:

- 1) wykorzystywanie w sposób dotychczasowy terenów oraz istniejących obiektów budowlanych, których przeznaczenie plan zmienia, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;
- 2) realizację niewyznaczonych w planie obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wytyczenie nowych szlaków turystyki pieszej, 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) nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych **w pkt 2-3**;
- 2) rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania – dla zabudowy o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie;
- 3) bez względu na ograniczenia wynikające z ustaleń planu – możliwość rozbudowy budynków w zakresie docieplenia budynków lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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

§ 9.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu została wskazana **strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Spytkowice-Kępki”** (dla studni Sk-3, Sk-4 i Sk-5), **obejmująca cały obszar objęty planem.**
2. W granicach strefy wskazanej w **ust. 1**, obowiązują regulacje ustanowione przez organy właściwe w sprawach gospodarowania wodami.

§ 10.

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

§ 11.

W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) 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;
- 2) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

§ 12.

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

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

§ 13.

W zakresie **ochrony akustycznej**, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolem **22MN-U** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.

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

§ 14.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowi istniejąca droga publiczna oznaczona na Rysunku planu symbolem **4KDZ**; uzupełniający układ komunikacyjny stanowi droga wewnętrzna **36KR**;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogę **4KDZ**;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z możliwością remontu i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) 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;
- 5) dla nowo wydzielanych dróg i dojazdów nieoznaczonych na Rysunku planu, obowiązuje zapewnienie ich szerokości – minimum 4,0 m;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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.

§ 15.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) główne źródło zasilania w wodę stanowić będzie gminna sieć wodociągowa (rurociągi tłoczno-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) w przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.

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

- 1) utrzymuje się istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o oczyszczalnię ścieków Spytkowice-Przewóz. Gminną sieć kanalizacyjną 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 5-12**;
- 5) w terenach położonych w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Spytkowice Kępki” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) lokalizacja indywidualnych oczyszczalni ścieków w obrębie aglomeracji na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 9) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu lub poprzez odprowadzenie do kanalizacji, ciekłu, 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 lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 10) w przypadku braku możliwości podłączenia do istniejącej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 12) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) nowo projektowane sieci gazowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć niskiego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych należy pozostawić strefy techniczne;

- 4) w zasięgu strefy linii najwyższych napięć 400 kV 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.

§ 19.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 20.

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

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

§ 21.

Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru i biogazu;
- 3) dopuszcza się lokalizację pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych w terenie **22MN-U**.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania

§ 23.

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG**, oznaczony symbolem **22MN-U**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego 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 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 gospodarowania odpadami;
 - 6) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) W przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
 - a) miejsc do parkowania,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dojazdów niewyznaczonych,
 - e) błękitno-zielonej infrastruktury,
 - f) wiat, altan.
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
 - 6) w części terenu **22MN-U** obowiązują dodatkowe ograniczenia wynikające z ustaleń zawartych w **§ 4 ust. 6**.
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 wydzielania lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo 1 miejsce;
 - 2) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
 - 3) dla hoteli, moteli – minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych oraz co najmniej 1 miejsce na 1 jednostkę mieszkalną (mieszkanie, apartament);
 - 4) dla obiektów biurowych – minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
 - 5) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w **pkt 2-4** - minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych (jednak nie mniej niż 1 miejsce) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej (jednak nie mniej niż 1 miejsce).

6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 8):
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego (z wyłączeniem usług publicznych) nie może przekraczać 500 m²;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla garaży i budynków gospodarczych – 7,0 m,
 - b) dla wiat, altan – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych budynków oraz innych obiektów budowlanych 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 i pkt 5**);
 - 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży (w tym części garażowej budynku, części technicznej garażu), kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ganków, altan i wiat;
 - 5) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
 - 6) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 7) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
 - 8) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
 - 9) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
 - 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną; dla budynków usługowych dopuszcza się zróżnicowanie barwne dla takich elementów jak: cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien,
 - b) dachy – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 24.

1. Wyznacza się
 - 1) **TEREN DROGI ZBIORCZEJ**, oznaczony symbolem **4KDZ** (droga publiczna);
 - 2) **TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ** oznaczony symbolem **36KR**;
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:
 - 1) terenu **4KDZ** – pod teren drogi zbiorczej;
 - 2) terenu **36KR** – pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 1-2** pod:
 - 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) teren zieleni naturalnej;
 - 3) teren zieleni urządzonej.
4. W przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 1-2** mieści się lokalizacja:
 - 1) wyposażenia towarzyszącego, dostosowanego do klasy i przeznaczenia drogi wraz z infrastrukturą drogową i urządzeniami służącymi organizacji ruchu oraz ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
 - 2) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) miejsc postojowych;
 - 4) małej architektury;
 - 5) rowów.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z Rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 25.

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.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

§ 27.

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



mgr. K. Kusak-Domańska