

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY SPYTKOWICE
z dnia.....

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Spytkowice w granicach administracyjnych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.²), w związku z uchwałą Nr XLII/239/14 Rady Gminy Spytkowice z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice w granicach administracyjnych gminy, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice, uchwalonego uchwałą Nr XVII/84/12 Rady Gminy Spytkowice z dnia 27 kwietnia 2012 r., Rada Gminy Spytkowice uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą.

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice w granicach administracyjnych, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 10 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 11 do uchwały.

§ 2. Planem obejmuje się dziewięć obszarów, których granice oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318; z 2014 r. poz. 379

² Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2015 r. poz. 443

- maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów, opisane symbolem literowym;
- 5) wymiary określające wzajemne położenie elementów rysunku planu.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Objaśnienie użytych w uchwale określeń.

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) drobna wytwórczość – nieuciążliwe przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 3) istniejący stan lub aktualny stan w odniesieniu do zabudowy, granic własności, indywidualnych zjazdów itp. - stan w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 4) linie rozgraniczające - linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami;

- 6) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnię działki budowlanej stanowiącą grunt rodzimy, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowiący nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzony, pokryty trwałą roślinnością lub użytkowany rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 7) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczenie terenu podstawowe – rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie;
- 9) przeznaczenie terenu uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 10) standardy jakości środowiska – dopuszczone przepisami odrębnymi wartości negatywnego oddziaływania na środowisko w szczególności w odniesieniu do natężenia drgań, natężenia pola elektromagnetycznego, poziomu hałasu, poziomu emisji lub zawartości zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 11) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza obszar lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 12) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;
- 13) wysokość zabudowy – największy nieprzekraczalny wymiar pionowy obiektów budowlanych mierzony od najwyżej położonego poziomu gruntu rodzimego przy obiekcie do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 14) zharmonizowanie z otoczeniem – dostosowanie obiektu do otoczenia, w taki sposób, żeby forma, kolorystyka, użyte do wykonania materiały nie powodowały nieuzasadnionej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie, w szczególności w przestrzeni o charakterze publicznym.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1.MN, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 4.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN1, 9.MN2;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 7.U;
- 3) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczony symbolem 7.UP;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 5.US, 6.US;
- 5) teren rolniczy, oznaczony symbolem 7.R;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1.RM, 2.RM, 4.RM, 9.RM;
- 7) tereny lasów, oznaczone symbolami 1.ZL, 6.ZL;
- 8) tereny zieleni, oznaczone symbolami 5.ZW, 7.ZW1, 7.ZW2, 7.ZW3, 9.ZW;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 3.KDW1, 3.KDW2, 4.KDW, 5.KDW, 8.KDW.

2. Na każdym terenie, za wyjątkiem terenów lasów, dopuszcza się realizować inne obiekty i urządzenia budowlane zapewniające prawidłowe funkcjonowanie obszaru, w

szczegółności obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszce, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń urządzoną, pod warunkiem, że nie będą kolidować z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 9. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla realizacji dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się wymagania przy wydzielaniu dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 6 m;
- 2) długość drogi bez przełotu, wliczając długość placu do zawracania – nie więcej niż 150 m;
- 3) na końcu drogi bez przełotu nakaz wydzielenia placu do zawracania samochodów osobowych, przy czym jeżeli droga obsługuje więcej niż 10 działek, plac powinien umożliwiać zawracanie samochodów ciężarowych.

§ 10. 1. Adaptuje się oraz dopuszcza zabudowę wyodrębnionych nieruchomości gruntowych lub działek gruntu istniejących w dniu wejścia w życie planu lub powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu.

2. Zabudowa i rozbudowa budynków na nieruchomościach, o których mowa w ust. 1 jest możliwa w przypadku gdy jednocześnie:

- 1) zachowane zostaną ustalone planem gabaryty budynków;
- 2) zachowane zostaną ustalone planem następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźniki intensywności zabudowy,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych na nieruchomościach, o których mowa w ust. 1 bezpośrednio w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3,0 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych, urządzeń budowlanych.

3. W miejscach gdzie linie zabudowy nie zostały wyznaczone obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

4. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie fragmentów budynków zlokalizowanych poza wyznaczoną linią zabudowy.

§ 12. Ustala się zasady usytuowania budynków na działce:

- 1) elewacja frontowa budynków tworzących pierzeję drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, w szczególności elewacje frontowe budynków mieszkalnych i usługowych, powinna być równoległa do osi tej drogi, chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;

- 2) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działek dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku planu.

§ 13. Ustala się zasady usytuowania i kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

- 1) zakaz lokalizowania nowych wolnostojących budynków gospodarczych w pierzei drogi publicznej lub pierzei drogi wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość nad poziom terenu – 9 m.

§ 14. Ustala się zasady usytuowania i kształtowania reklam:

- 1) zakaz umieszczania reklam wolnostojących;
- 2) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach i obiektach infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) łączna powierzchnia reklam na jednym budynku nie przekracza 2 m²,
 - b) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono,
 - c) reklama nie utrudnia użytkowania i korzystania z nieruchomości, w tym także nieruchomości sąsiednich,
 - d) reklama ma wszelkie zgody przewidziane przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się zasady usytuowania i kształtowania ogrodzeń od strony przestrzeni publicznie dostępnych:

- 1) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 2) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń – nie mniej niż 50% płaszczyzny ogrodzenia, włączając w to bramy i furtki, powinna być ażurowa i przezierna tzn. umożliwiać wgląd w głąb działki;
- 3) wysokość:
 - a) przęsła ogrodzenia – nie więcej niż 180 cm,
 - b) słupów, furtek i bram – nie więcej niż 250 cm;
- 4) pełne elementy ogrodzeń powinny być wykonane przy użyciu miejscowych materiałów i nawiązywać do tradycji regionu;
- 5) dopuszcza się żywopłoty oraz ogrodzenia z siatki w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,3 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne.

§ 16. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachów:

- 1) nakaz stosowania tradycyjnych form dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, z dopuszczeniem przyczółków i naczółków, oraz kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku;
- 2) nakaz stosowania dachów symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) w bryle dachu może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
- 4) okap wysunięty na odległość co najmniej 0,6 m od lica budynku.

§ 17. Ustala się zasady stosowania kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych;
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki pokryć dachowych dachów stromych na jednym budynku jak również w zespole zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki ogrodzeń;
- 4) nakaz zharmonizowania kolorystyki obiektów budowlanych z otaczającym krajobrazem.

§ 18. 1. Formę architektoniczną i gabaryty budynków należy kształtować w nawiązaniu do uwarunkowań miejscowych, w szczególności do lokalnych tradycji budownictwa regionalnego, bez ograniczeń w zakresie stosowania rozwiązań konstrukcyjnych, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub materiałów nawiązujących do materiałów tradycyjnych.

2. Wszystkie budynki zlokalizowane na jednej działce budowlanej powinny tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów.

3. Przy remontach, przebudowach, rozbudowach i nadbudowach nakaz korygowania formy architektonicznej obiektów dysharmonijnych, tj. wyraźnie negatywnie odróżniających się od otoczenia pod względem formy i gabarytów, poprzez poprawę ich kształtu, detalu, kolorystyki.

§ 19. 1. Rzędna 0.0 parteru budynków powinna znajdować się nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem przyległego terenu; jeżeli budynek położony jest na stoku, rzędną terenu oblicza się jako średnią arytmetyczną rzędnych najwyżej i najniżej położonego projektowanego terenu przyległego do budynku.

Rozdział 5.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 20. 1. Na części obszaru objętego planem, obejmującego tereny oznaczone symbolami 1.MN, 4.MN, 7.MN, 7.U, 7.UP, 5.US, 6.US, 7.R, 1.RM, 4.RM, 5.ZW, 7.ZW1, 7.ZW2, 7.ZW3, 1.ZL, 6.ZL, 4.KDW, 5.KDW, ustanowiono przepisami odrębnymi formę ochrony przyrody - Południowomałopolski Obszar Chronionego Krajobrazu.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi.

§ 21. Zakazuje się realizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
- 2) instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- 3) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

§ 22. Zakazuje się przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor lub użytkownik ma tytuł prawny.

§ 23. Zakazuje się lokalizowania działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów.

§ 24. Ustala się zasady ochrony istniejącego układu wód powierzchniowych:

- 1) zakaz likwidowania naturalnych cieków wodnych;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości cieków wodnych;
- 3) nakaz utrzymania naturalnego charakteru otuliny biologicznej cieków wodnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) zakaz zabudowy w pasie 15 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych, za wyjątkiem budowli hydrotechnicznych;
- 5) zakaz grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych;

- 6) dopuszcza się wykonanie budowli hydrotechnicznych niezbędnych do utrzymania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej, na warunkach określonych odpowiednimi przepisami odrębnymi.

§ 25. Zakazy, o których mowa w §22-24 nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 2) prac związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem w przypadku braku rozwiązań alternatywnych o mniejszym negatywnym oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze.

§ 26. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się, że

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla terenów sportu i rekreacji obowiązują przepisy przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6.

Tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych. Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

§ 27. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w Jordanowie.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi strefę.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 28. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do przeprowadzenia z urzędu scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli ustala się:

- 1) po scaleniu działek gruntowych podział na działki budowlane zgodnie z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów w odniesieniu do minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz szerokości frontu działki budowlanej;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniejszy niż 60⁰ i nie większy niż 120⁰.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 29. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, dla których obowiązują przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 30. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem, w tym połączenie z obszarami sąsiednimi, realizowana będzie poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 3.KDW1, 3.KDW2, 4.KDW, 5.KDW, 8.KDW.

§ 31. 1. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działek budowlanych, z uwzględnieniem następujących minimalnych ilości miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

- 2) dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, w tym przynajmniej 1 miejsce dla sprzętu rolniczego;
- 3) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal usługowy;
- 4) 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych.

2. W przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej, mieszkaniowo-usługowej lub produkcyjno-usługowej, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 32. 1. Ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się likwidację istniejących sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi obszaru planu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów.

§ 33. 1. Pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji.

3. W przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, dopuszcza się ich lokalizację poza tymi liniami rozgraniczającymi na całym obszarze objętym planem.

4. Dopuszcza się budowę infrastruktury jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

§ 34. Ustala się zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę do celów bytowych:

- 1) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy mają zostać docelowo uzbrojone w sieć wodociągową umożliwiającą pobór wody zgodny z funkcją, sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejące indywidualne i zbiorcze sieci wodociągowe;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych w okresie trwania budowy oraz do czasu doprowadzenia wodociągu do działki;
- 4) rozbudowę sieci wodociągowej, przewodami o średnicy minimum 40 mm, dostosowanej do projektowanego zagospodarowania terenu i powiązanej z projektowanym układem komunikacyjnym, w ciągu którego przewiduje się lokalizację sieci wodociągowej.

§ 35. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 36. Ustala się zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) wszystkie tereny zabudowane oraz przeznaczone do zabudowy mają zostać docelowo uzbrojone w sieć kanalizacji sanitarnej umożliwiającą odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, modernizowaną i rozbudowywaną stosownie do potrzeb;
- 2) odprowadzenie ścieków docelowo do oczyszczalni ścieków, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, sukcesywnie opróżniane przez wyspecjalizowane służby, lub indywidualne systemy oczyszczania ścieków;
- 4) utrzymanie istniejących sieci kanalizacyjnych;
- 5) rozbudowę sieci kanalizacyjnych, przewodami zbiorczymi o średnicy minimum 200 mm, dostosowanej do projektowanego zagospodarowania terenu, powiązanej z projektowanym układem komunikacyjnym, w ciągu którego przewiduje się lokalizację tych sieci;
- 6) ścieki odprowadzane z obiektów usługowych, produkcyjnych, składowych i magazynowych nakazuje się poddać podczyszczeniu przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Ustala się odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji poprzez skierowanie ich:

- 1) na teren biologicznie czynny;
- 2) do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają;
- 3) zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych;
- 4) do systemu izolowanych rowów odwadniających.

2. Zakaz odprowadzania do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych ścieków opadowych lub roztopowych bez podczyszczenia do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Ustala się zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, poprzez stacje transformatorowe SN/nN i linie niskiego napięcia, sukcesywnie modernizowanej i rozbudowywanej;
- 2) nowa i modernizowana sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna sieć kablowa;
- 3) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 4) niezbędne stacje transformatorowe oraz linie średniego napięcia i niskiego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym obszarze działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg publicznych.

§ 39 Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych oraz energią ze źródeł odnawialnych.

2. Podczas przebudowy budynków nakazuje się konwersję źródeł spalania paliw na rozwiązania przyjazne środowisku - nakaz nie dotyczy kominków, pieców żeliwnych, pieców kaflowych, w przypadku gdy stanowią dodatkowe źródło energii.

§ 40. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, sukcesywnie rozbudowywanej.

§ 41. Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi - obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Spytkowice.

Rozdział 10.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

§ 42. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenu zabudowy usługowej - 30% wartości nieruchomości;
- 3) dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej – 30% wartości nieruchomości;
- 4) dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji - 30% wartości nieruchomości;
- 5) dla pozostałych terenów – 1% wartości nieruchomości.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 4.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN1, 9.MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające:
 - zabudowa zagrodowa,
 - zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - usługi nieuciążliwe wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - rzemiosło i drobna wytwórczość;
- 2) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej i prowizorycznej;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,3,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 50% działki budowlanej,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 60% działki budowlanej,
 - dla zabudowy usługowej – 40% działki budowlanej;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – 2, w tym użytkowe poddasze;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – 1200 m²,
 - c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 1000 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej – 1200 m²;
- 5) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 16 m,

- b) dla zabudowy zagrodowej – 20 m,
- c) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 16 m,
- d) dla zabudowy usługowej – 20 m.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - nieuciążliwe usługi;
- 2) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej i prowizorycznej;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,6,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% działki budowlanej;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – 3, w tym użytkowe poddasze.
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 5) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowo-produkcyjna,
 - b) magazyny,
 - c) składy;
- 2) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej i prowizorycznej;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zakaz realizacji zakładów przemysłowych, których instalacje zaliczone są do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – 2, w tym użytkowe poddasze,
 - g) w przypadku rozpiętości dachu powyżej 12 m dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 10°;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m²;
- 7) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.US**, **6.US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren sportu i rekreacji;
 - a) podstawowe – teren sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej i prowizorycznej;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m,
- f) maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – 2, w tym użytkowe poddasze,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie obiektów,
- h) w przypadku rozpiętości dachu powyżej 12 m dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 10°;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m²;
- 5) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz umieszczania reklam,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.RM, 2.RM, 4.RM, 9.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej i prowizorycznej;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,35,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji przeznaczonych na pobyt ludzi – 2, w tym użytkowe poddasze;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m²,
- 5) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej - 20 m.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL, 6.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących przejść i przejazdów dopuszczając ich przebudowę i remont,
 - c) nakaz utrzymania leśnego charakteru drzewostanu i runa,
 - d) zakaz zmiany rzeźby terenu,
 - e) zakaz umieszczania reklam,
 - f) zakaz grodzenia terenu.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.ZW, 7.ZW1, 7.ZW2, 7.ZW3, 9.ZW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni – otulina biologiczna cieków wodnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli niezbędnych do utrzymania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej,
- b) nakaz utrzymania koryt istniejących cieków wodnych,
- c) zakaz zmiany rzeźby terenu,
- d) nakaz utrzymania i uzupełniania obudowy biologicznej cieków wodnych w postaci zieleni lęgowej, zadrzewień i zakrzywień;
- e) zakaz grodzenia terenu.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.KDW1, 3.KDW2, 4.KDW, 5.KDW, 8.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 3.KDW1 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3.KDW2 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4.KDW – 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5.KDW – 1 m w granicach planu,
 - 8.KDW – 4-5 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa;
 - c) dopuszcza się realizację bez konieczności wydzielenia chodnika dla pieszych pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe.

§ 52. W granicach obszarów objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc uchwały:

- 1) nr XXII/155/04 Rady Gminy Spytkowice z dnia 8 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice w granicach administracyjnych gminy (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 168, poz. 2016);
- 2) nr XXI/105/08 Rady Gminy Spytkowice z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 472, poz. 3042);
- 3) nr XLVIII/237/10 Rady Gminy Spytkowice z dnia 23 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 457, poz. 3385).

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Spytkowice