

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SPYTKOWICE
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 10 obszarów w
gminie Spytkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977, z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z 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. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXIX/151/21 Rady Gminy Spytkowice z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 8 obszarów w gminie Spytkowice, zmienionej uchwałą nr XLV/241/23 z dnia 20 marca 2023 r., Rada Gminy Spytkowice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne i ogólne**

§1.

1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Spytkowice, przyjętego uchwałą Nr XVII/84/12 Rady Gminy Spytkowice z dnia 27 kwietnia 2012 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla 10 obszarów w gminie Spytkowice, zwany dalej planem.

3. Planem obejmuje się dziesięć obszarów, których granice oznaczono na rysunkach planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 do tejże uchwały, zwane dalej „rysunkami planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 9 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 10 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 11 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

§3. Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) istniejący stan lub aktualny stan w odniesieniu do zabudowy, granic własności, indywidualnych zjazdów itp. - stan w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 2) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami na działce budowlanej;
- 4) OZE – odnawialne źródła energii;
- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 6) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 8) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 9) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi składający się z: numeru określającego obszar objęty planem, kropki, symbolu literowego określającego przeznaczenie terenu oraz numeru porządkowego w ramach danego przeznaczenia;
- 10) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Spytkowice;
- 12) usługi nieuciążliwe – usługi, w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług 2015, oraz rzemiosło, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza obszar lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 13) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane;
- 14) wysokość zabudowy – dla budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.); dla pozostałych obiektów budowlanych jest to wysokość mierzona od najwyżej położonego poziomu gruntu rodzimego przy obiekcie do najwyższego położonego punktu obiektu.

§4.

1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) obiekty objęte ochroną – zabytkowy budynek.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny lub doprecyzowują treść mapy, na której plan został sporządzony.

§5.

1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - teren zabudowy usługowej;
- 3) UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

- 4) R – tereny rolnicze;
- 5) Z – tereny zieleni;
- 6) KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, miejsc do parkowania i parkingów, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§6.

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.

§7. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 3 i 4 zabudowę należy lokalizować w obszarze zabudowy;
- 4) linia zabudowy nie dotyczy: obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych;
- 5) zakazuje się sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działek dróg wewnętrznych niewidocznych na rysunku planu

§8. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowania działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) dopuszcza się nadbudowę w istniejącym obrysie fragmentów budynków zlokalizowanych poza obszarem zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

§9. Zasady kształtowania geometrii dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, z dopuszczeniem przyczółków i naczółków, oraz kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku;
- 2) nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 55°, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów 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.

§10. Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych obiektów budowlanych;
- 2) zakazuje się zróżnicowania kolorystyki pokryć dachowych dachów stromych na jednym budynku;
- 3) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 4) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej.

§11.

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, naturalnych 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.

§12. Rzędna 0.0 parteru budynków powinna znajdować się nie wyżej niż 1,5 m nad poziomem przyległego gruntu rodzimego; jeżeli budynek położony jest na stoku, poziom gruntu rodzimego oblicza się jako średnią arytmetyczną rzędnych najwyższej i najniższej położonego gruntu przyległego do budynku.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§13.

1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 4) działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów.

3. Zakazy, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 4 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury.

4. Zasady ochrony istniejącego układu wód powierzchniowych:

- 1) zakazuje się likwidowania cieków naturalnych;
- 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości cieków naturalnych;
- 3) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru otuliny biologicznej cieków naturalnych;
- 4) zakazuje się zabudowy w pasie 15 m od dolnej krawędzi skarpy brzegowej cieków naturalnych z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) zakazuje się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków naturalnych;
- 6) dopuszcza się wykonanie urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej, na warunkach określonych odpowiednimi przepisami odrębnymi.

5. Zakazy, o których mowa w ust. 4 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.

6. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałas określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, tereny oznaczone symbolami MN należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§14.

1. Obejmuje się ochroną budynek drewniany nr 147, oznaczony na rysunku planu.
2. Ochrona obiektu, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 5

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§15.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawy w Jordanowie.
2. Ochrona obszaru, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§16.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 60° do 120° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 7

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§17.

1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem, w tym połączenie z obszarami sąsiednimi, realizowana będzie poprzez:
 - 1) drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną symbolami 1.KDGP, 3.KDGP, 9.KDGP;

- 2) drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem 6.KDL;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 4.KDD, 6.KDD1, 6.KDD2, 8.KDD1, 8.KDD2, 10.KDD;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 2.KDW, 3.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 6.KDW, 7.KDW, 9.KDW, 10.KDW.

2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego powinna odbywać się z dróg niższych kategorii, z zastrzeżeniem możliwości korzystania z istniejących zjazdów z drogi głównej ruchu przyspieszonego.

§18. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych niewidocznych na rysunku planu z nakazem uwzględnienia następujących wymagań:

- 1) szerokość drogi 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.

§19. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy usługowej - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal usługowy,
 - c) dla obiektów produkcyjnych - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
- 3) w przypadku realizacji na działce zabudowy wielofunkcyjnej, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§20.

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.

3. Pod budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

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

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

obszarze objętym planem z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

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

7. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 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) rozbudowa 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.

8. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) wszystkie tereny zabudowane oraz przeznaczone do zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2, mają zostać docelowo uzbrojone w sieć kanalizacji sanitarnej umożliwiającą odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki, modernizowaną i rozbudowywaną stosownie do potrzeb;
- 2) dla terenów położonych poza aglomeracją dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 4) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 160 mm;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, sukcesywnie opróżniane przez wyspecjalizowane służby, lub indywidualne systemy oczyszczania ścieków.

10. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać na teren biologicznie czynny, do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają, do zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych, do systemu izolowanych rowów odwadniających,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska.

11. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;

- 2) nowa i modernizowana sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako sieć kablowa;
- 3) stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe;
- 4) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) 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.

12. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

13. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących:
 - a) energię elektryczną,
 - b) gaz lub płynne źródła energii,
 - c) pellet,
 - d) ekogroszek,
 - e) odnawialne źródła energii (OZE);
- 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;
- 3) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

14. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:

- 4) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 5) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 9

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§21. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.

4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20%;
- 2) dla terenu zabudowy usługowej i terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej - 30%;
- 3) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe dla terenów

§22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 4.MN, 5.MN1, 5.MN2, 6.MN1, 6.MN2, 7.MN, 8.MN, 10.MN1, 10.MN2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) zasady ochrony zabytku:
 - a) zakaz rozbudowy zabytkowego budynku,
 - b) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
 - c) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
 - e) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego, a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu - charakterystyczny układ i nachylenie połaci dachowych,
 - f) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych oraz paneli fotowoltaicznych zamocowanych płasko na dachu (bez konstrukcji, która zniekształciłaby układ połaci dachowych);
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U:

- 1) przeznaczenie terenu – nieuciągliwe usługi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 11 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,6;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowo-produkcyjna,
 - b) magazyny,
 - c) składy,
 - d) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej,
 - b) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 11 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) w przypadku rozpiętości dachu powyżej 12 m dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych, jednak nie mniej niż 10°,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,
 - g) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.R1, 8.R2:

- 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) w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.Z:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni;
- 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) zakaz zmiany rzeźby terenu,
 - c) w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.Z:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b 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) zachowuje się istniejący zabytkowy budynek,
 - c) zakaz zmiany rzeźby terenu,
 - d) w przypadku grodzenia działek, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 3) zasady ochrony zabytku:
 - a) zakaz rozbudowy zabytkowego budynku,
 - b) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
 - c) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
 - e) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego, a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu - charakterystyczny układ i nachylenie połaci dachowych,
 - f) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych oraz paneli fotowoltaicznych zamocowanych płasko na dachu (bez konstrukcji, która zniekształciłaby układ połaci dachowych).

§29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDGP, 3.KDGP, 9.KDGP:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu:
 - 1.KDGP - od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3.KDGP - od 11 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 9.KDGP - od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.KDD, 6.KDD1, 6.KDD2, 8.KDD1, 8.KDD2, 10.KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu:
 - 4.KDD - 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6.KDD1 - od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6.KDD2 - od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8.KDD1 - od 7 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8.KDD2 - od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10.KDD - 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KDW, 3.KDW, 5.KDW1, 5.KDW2, 5.KDW3, 6.KDW, 7.KDW, 9.KDW, 10.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi:
 - 2.KDW - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3.KDW - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5.KDW1 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5.KDW2 - 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5.KDW3 - od 3 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6.KDW - od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7.KDW - do 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 9.KDW - od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10.KDW - od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację bez konieczności wydzielenia chodnika dla pieszych pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

§34. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Spytkowice.

§35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.