

**UCHWAŁA NR XLVIII/237/10
RADY GMINY SPYTKOWICE**

z dnia 23 sierpnia 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Spytkowice, po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice, uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Spytkowice Nr XXII/155/04 z dnia 8 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 168, poz. 2016), zmienionego uchwałą Rady Gminy Spytkowice Nr XXI/105/08 z dnia 16 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 472, poz. 3042), dla 22 obszarów położonych na terenie Gminy Spytkowice.

2. Granice obszarów objętych ustaleniami zmiany planu określa rysunek planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 2.

3. Ustalenia zmiany planu, o której mowa w ust. 1 wyrażone są w formie:

1) tekstu niniejszej uchwały,

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego, jako Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, integralną część zmiany planu.

4. Uchwalając niniejszą zmianę planu, Rada Gminy Spytkowice, stosownie do art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

5. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 4, zawarte są w Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Przepisy wprowadzające

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 ust. 1,
- 2) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 3) działce budowlanej - rozumie się przez to działkę budowlaną, o której jest mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy, o której mowa w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 – Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych,

5) wskaźnikach wykorzystania terenu – rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego,

6) wysokości budynku - rozumie się przez to wymiar liczony od projektowanego poziomu terenu przyległego do budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych; jeżeli budynek położony jest na stoku, wysokość oblicza się jako średnią arytmetyczną wysokości mierzonych w miejscach najwyższej i najniższej położonego projektowanego terenu przyległego do budynku.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera:

- 1) legendę oraz określenie skali rysunku planu,
- 2) oznaczenia:
 - a) granic obszarów objętych ustaleniami planu, oznaczonych nazwą miejscowości Spytkowoce oraz kolejnymi numerami od 1 do 22,
 - b) terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny,
 - c) linii zabudowy,
 - d) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania, w tym oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu,
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowoce z oznaczeniem granic terenów objętych ustaleniami planu.

2. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami (w nawiasach podano numery paragrafów tekstu planu zawierających ustalenia dla poszczególnych rodzajów terenów):

- 1) „MNU” – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (§ 9),
- 2) „UT” – teren usług turystyki (§ 10),
- 3) „KDZ”, „KDL”, „KDD”, „KDW” – tereny ciągów komunikacyjnych (§ 11),
- 4) „R” – teren rolniczy (§ 12),
- 5) „ZWS” – tereny wód powierzchniowych i zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych (§ 13).

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, oznaczono na rysunku planu symbolami składającymi się z części cyfrowej, wyróżniającej dany teren spośród innych terenów, oraz z następującej po niej części literowej określającej rodzaj przeznaczenia terenu zgodnie z ust. 2.

4. Na rysunku planu uwidoczniono obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczone, na podstawie zasięgu wody Q1% od rzeki Skawy, w Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Skawy”, sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie.

5. Przy podejmowaniu na podstawie planu rozstrzygnięć, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, w szczególności w sprawach dotyczących pozwoleń na budowę oraz projektów podziału nieruchomości, należy uwzględniać łącznie:

- 1) ustalenia planu, zawarte w rozdziałach 2 i 3 niniejszej uchwały,

2) wymogi wynikające z powszechnie obowiązujących aktów prawa, w tym prawa miejscowego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustala się wymienione poniżej **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) nawiązywanie do tradycyjnych form i układu zabudowy, z zapewnieniem harmonijnej kontynuacji istniejącego układu przestrzennego, w szczególności w zakresie takich cech zabudowy, jak ukształtowana linia zabudowy czy usytuowanie budynków szczytowe lub kalenicowe względem drogi,
- 2) przy remontach, przebudowach, rozbudowach i nadbudowach – korygowanie formy architektonicznej obiektów dysharmonijnych, tj. wyraźnie negatywnie odróżniających się od otoczenia pod względem formy i gabarytów, poprzez poprawę ich kształtu, detalu, kolorystyki,
- 3) wprowadzanie zieleni urządzonej i obiektów małej architektury we wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy, z zachowaniem wymaganej powierzchni terenu biologicznie czynnego, o której mowa w rozdziale 3.

2. Jako obowiązujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) szczególnie staranne kształtowanie obszarów przestrzeni publicznej, do których zalicza się drogi publiczne oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne,
- 2) wyposażanie przestrzeni publicznych w zieleni urządzonej i elementy małej architektury,
- 3) przewiduje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających ciągów drogowych; inne rozwiązania dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi lub ekonomicznymi.

3. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) remonty i przebudowę istniejącej zabudowy, a także jej rozbudowę i nadbudowę, na warunkach określonych w planie,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych,
- 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych.

4. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 3 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów odrębnych.

5. Sytuowanie nośników reklamowych jest dopuszczalne pod warunkiem nie naruszenia przepisów odrębnych; reklamy przy drodze krajowej nr 7 mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni; ze względu na wymogi bezpieczeństwa ruchu reklamy nie powinny być wyposażone w oświetlenie i elementy odbłaskowe.

6. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

- 1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów; zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych, w okresie wykonywania tych robót.

§ 5. 1. W niniejszym paragrafie określone są **zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym szczególne warunki zagospodarowania terenów.**

2. W odniesieniu do obszarów położonych w granicach Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obszary „Spytkowice-4” i „Spytkowice-5”) należy uwzględnić wymogi wynikające z rozporządzenia Nr 92/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 24 listopada 2006 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 806, poz. 4862, zm. z 2007 r. Nr 499, poz. 3294), w szczególności:

- 1) ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zwiększania różnorodności biologicznej, dotyczące w szczególności:
 - a) w odniesieniu do ekosystemów leśnych – tworzenia i odtwarzania stref ekotonowych, celem zwiększenia bioróżnorodności,
 - b) w odniesieniu do ekosystemów nieleśnych:
 - zachowania obszarów źródłiskowych cieków,
 - utrzymania poziomu wód gruntowych odpowiedniego dla zachowania bioróżnorodności,
 - c) w odniesieniu do ekosystemów wodnych - utrzymania i tworzenia stref buforowych wzdłuż cieków wodnych jako naturalnej obudowy biologicznej, celem zwiększenia bioróżnorodności oraz ograniczenia spływu substancji biogennych,
- 2) zakazy, z wyłączeniem przypadków określonych w rozporządzeniu, dotyczące w szczególności:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
 - c) wydobywania do celów gospodarczych skał oraz skamieniałości,
 - d) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształkających rzeźbę terenu,
 - e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
 - f) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 25 m od linii brzegów rzek.

3. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 2 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (w brzmieniu z dnia 31.08.2007 r. - Dz. U. Nr 257, poz. 2573, zm. z 2005 r. Nr 92, poz. 769 oraz z 2007 r. Nr 158, poz. 1105). Wykluczenie powyższe nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

4. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych w granicach obszarów objętych ustaleniami planu, ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania ścieków bytowych bezpośrednio do ziemi, do wód powierzchniowych oraz do poziomów wodonośnych wód podziemnych,
- 2) zakaz przetwarzania i gromadzenia w celu przetwarzania odpadów niebezpiecznych,
- 3) ochronę przed zainwestowaniem cieków wodnych oraz terenów ich obudowy biologicznej,

4) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, w tym przeciwpowodziowe, inwestycji lokalizowanych w pobliżu rzek, cieków naturalnych oraz na terenach zmeliorowanych, należy uwzględnić wymogi ochrony tych urządzeń i terenów wynikające z przepisów odrębnych,

5) spełnienie wymogów ustaleń określonych w § 8 pkt 3 przy wprowadzeniu zakazu stosowania lokalnych indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków; na obszarach skanalizowanych obowiązuje zakaz stosowania szczelnych zbiorników wybieralnych i nakaz podłączenia do kanalizacji zbiorczej.

5. W zagospodarowaniu terenów na których występują ciekii wodne należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z obecności cieków; w szczególności nakazuje się takie zagospodarowanie, które umożliwia:

- 1) racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, oparte na korzystnym ekologicznie i gospodarczo zagospodarowaniu zlewni rzek, a także ochrony przeciwpowodziowej i związanej z nią poprawy regulacji cieków i rozbudowy infrastruktury przeciwpowodziowej,
- 2) zachowanie ciągłości cieków wodnych, w szczególności w miejscach przejść infrastrukturą drogową nad ciekami,
- 3) właściwe wykonywanie praw właścicielskich w stosunku do wód publicznych, stosownie do przepisów odrębnych.

6. Wzdłuż cieków wodnych należy utrzymywać obustronne pasy ochronne o szerokości co najmniej 15 m od linii brzegu, wolne od zainwestowania kubaturowego, w celu:

- 1) ochrony i możliwości kształtowania otuliny biologicznej cieków,
- 2) umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód,
- 3) umożliwienia administratorowi cieku prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków.

7. W celu zachowania zasobów wód i zwiększania retencyjności terenu dopuszcza się stosowanie w urządzeniach odprowadzających nie zanieczyszczone wody opadowe metod odwodnienia umożliwiających infiltrację do gruntu.

8. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, uwidocznionych na rysunku planu, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

9. Na terenach posiadających sieci drenarskie i urządzenia melioracyjne, inwestycje należy prowadzić w taki sposób, aby ich realizacja nie wpłynęła negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń oraz nie naruszyła stosunków wodnych na terenach przyległych (z wyjątkiem obszarów oznaczonych jako „Spytkowice-1”, „Spytkowice-6”, „Spytkowice-8”, „Spytkowice-22”, obszary objęte zmianą planu są całkowicie lub częściowo zdrenowane).

10. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „MNU” zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „UT” zalicza się do rodzaju terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.”

11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę obiektów objętych ewidencją zabytków; w odniesieniu do tych obiektów wyklucza się dokonywanie zmian prowadzących do zatarcia cech charakterystycznych obiektu lub pogarszających warunki jego ekspozycji, przy zachowaniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

12. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie zidentyfikowano obiektów uznawanych za dobra kultury współczesnej.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów, określone są w dalszej części niniejszego paragrafu oraz w innych ustaleniach planu, dotyczących tej problematyki.

2. W zakresie wskaźników wykorzystania terenu ustala się:

- 1) wskaźniki powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego - dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu - określają przepisy rozdziału 3,
- 2) wskaźniki wykorzystania terenu, o których mowa w pkt 1, stosuje się do obiektów noworealizowanych, a także w przypadku rozbudowy obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu zagospodarowania działki zabudowanej,
- 3) w przypadku działek z zabudową powstałą przed wejściem w życie planu – dopuszcza się przekroczenie ustalonego w planie wskaźnika powierzchni zabudowy, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy wzrasta o nie więcej niż 30 % istniejącej powierzchni zabudowy; w takich przypadkach dopuszcza się także zmniejszenie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, jednakże do nie mniej niż 30 % terenu inwestycji.

3. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:

- 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- 2) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi, tzn. wyznaczającymi graniczne usytuowanie obrysu rzutu budynku, który może pokrywać się z linią zabudowy lub być odsunięty w głąb terenu,
- 3) w miejscach, gdzie linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji budynków,
- 4) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przeznaczony pod zabudowę od terenów komunikacji, dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:
 - a) lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, zjazdów, dojazdów, dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,
 - b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym wyklucza się rozbudowę w kierunku terenów komunikacji,
- 5) regulacje dotyczące budynków istniejących, położonych w obrębie terenów komunikacji, określone są w § 11, w rozdziale 3.

4. Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania nowej zabudowy:

- 1) forma architektoniczna budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do uwarunkowań miejscowych, w szczególności do lokalnych tradycji budownictwa regionalnego, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych tradycyjnych lub innych o wyglądzie plastycznym nawiązującym do materiału tradycyjnego,
- 2) obowiązuje stosowanie tradycyjnych form dachów stromych, dwu- lub wielospadowych, z dopuszczeniem przyczółków i naczółków, z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku (wykluczone dachy kopertowe), o jednakowym kącie nachylenia przeciwległych połaci dachowych, wynoszącym od 35° do 55°; okap powinien być wysunięty na odległość co najmniej 0,6 m od lica budynku,
- 3) zalecana jest jednorodność form dachów w obrębie jednego budynku; nad przybudówkami lub częściami budynków o wysokości mniejszej niż wysokość głównej bryły budynku dopuszcza się dachy pulpitowe (ką

nachylenia dachu przybudówki może być mniejszy od kąta nachylenia połaci głównych) lub tarasy,
4) zalecane pokrycia dachu: dachówka lub elementy o fakturze dachówek, gont lub elementy imitujące gont;
kolorystyka dachów - kolory ciemne: zieleń, czerwień, brąz, szarość, czerń,

5) ustala się następujące wymagania dotyczące gabarytów budynków:

- a) w odniesieniu do budynków jednorodzinnych liczbę kondygnacji nadziemnych ogranicza się do dwóch, przy czym kondygnacja druga dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym; wysokość tych budynków ogranicza się do 11,0 m,
 - b) w odniesieniu do budynków usługowych liczbę kondygnacji nadziemnych ogranicza się do trzech, przy czym kondygnacje druga i trzecia dopuszczalne są wyłącznie jako poddasze użytkowego w dachu stromym; wysokość budynków ogranicza się do 13,0 m,
 - c) w odniesieniu do budynków gospodarczych, produkcyjnych, magazynowych i garażowych - liczbę kondygnacji nadziemnych ogranicza się do dwóch, przy czym kondygnacja druga dopuszczalna jest wyłącznie w formie poddasza użytkowego w dachu stromym; wysokość tych budynków ogranicza się do 9,0 m; w przypadkach uzasadnionych znaczną rozpiętością dachu (powyżej 12 m) dla tych obiektów dopuszcza się zmniejszenie nachylenia połaci dachowych,
- 6) poziom kondygnacji parteru budynku powinien 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,
- 7) trwałe ogrodzenia działek powinny być ażurowe, wykonywane przy użyciu materiałów miejscowych; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do tradycji lokalnej,
- 8) we wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy należy, przy zagospodarowaniu działki, wprowadzać zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury.

5. Ustala się zasady kształtowania formy architektonicznej w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:

- 1) przy przebudowie dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego gabarytu i formy budynku istniejącego, z obowiązkiem uwzględnienia przepisu ust. 4, pkt 1,
- 2) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków należy uwzględniać zasady określone w ust. 4, o ile istniejąca forma i rozwiązania konstrukcyjne budynku nie uniemożliwiają zastosowania ww. zasad,
- 3) przy nadbudowie dopuszcza się przekroczenie ustalonej w ust. 4, pkt 5 dopuszczalnej wysokości budynku, wyłącznie w przypadkach, gdy przekroczenie wynika z dostosowania formy dachu do warunków określonych w ust. 4, pkt. 2, (np. przy zastąpieniu dachu płaskiego dachem stromym).

6. W przypadkach, gdy istniejący sposób zabudowy lub zagospodarowania terenu uzasadnia kształtowanie formy architektonicznej budynku w sposób odmienny od ustalonego w ust. 4 i 5, w szczególności w sytuacji: przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, dobudowy do obiektu istniejącego, odbudowy obiektu, a także w związku z koniecznością uwzględnienia cech regionalnych, względów zabytkowych lub specyfiki miejsca bądź charakteru obiektu - dopuszcza się możliwość nie zastosowania niektórych z zasad określonych w ust. 4 i 5, lecz tylko w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla uwzględnienia istniejących uwarunkowań architektonicznych, konserwatorskich lub funkcjonalno-przestrzennych.

§ 7. Ustala się zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych ustaleniami planu:

- 1) podział nieruchomości można dokonać, je żeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- 2) podział nieruchomości powinien zapewniać:
 - a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania,
 - b) dostęp nowopowstających działek do drogi publicznej (bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną), z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach szczególnych; zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności drogowych dopuszcza się jedynie w przypadku wydzielenia z nieruchomości pojedynczej działki budowlanej,
 - c) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej,
 - d) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej,
- 3) powierzchnia powstających w wyniku podziału nieruchomości działek budowlanych powinna wynosić co najmniej 800 m²,
- 4) kąty wyznaczone przez granice działek oraz istniejące i projektowane drogi powinny być nie mniejsze niż 60° i nie większe niż 120°,
- 5) dopuszcza się inny, niż określony w pkt 3 i 4, sposób podziału nieruchomości:
 - a) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) jeżeli podział służy uzyskaniu działki budowlanej z połączenia kilku nieruchomości, których wyjściowe parametry nie odpowiadają wymaganiom pkt 3 i 4,
 - c) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej itp.),
- 6) jeżeli w projekcie podziału nieruchomości przewidziano wydzielenie działki pod drogę, której nie wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jej szerokość powinna wynosić co najmniej 5 metrów; odstępstwo dopuszcza się jedynie w sytuacji, gdy istniejące trwałe zainwestowanie uniemożliwia przyjęcie ww. szerokości,
- 7) przy podziałach działek przylegających do drogi krajowej nr 7 należy zapewnić dostęp do drogi publicznej z zachowaniem warunków § 8, pkt 1,
- 8) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **systemów komunikacji**:
 - a) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi krajowej nr 7 winna być zapewniona poprzez istniejące drogi publiczne niższych klas lub drogi wewnętrzne, z zachowaniem przepisów odrębnych, przy

uwzględnieniu istniejących zjazdów,

- b) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do dróg publicznych kategorii niższej niż krajowa może być zapewniona poprzez bezpośrednie włączenia do tych dróg lub poprzez drogi wewnętrzne,
 - c) w granicach obszaru „Spytkowice-4” pozostawia się pas terenu wolny od zabudowy, oznaczony symbolem „R”, przewidziany na cele budowy obwodnicy Spytkowic,
 - d) w zagospodarowaniu terenów przyległych do dróg należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg,
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) przewiduje się utrzymanie i rozbudowę istniejących indywidualnych i zbiorczych systemów wodociągowych,
 - b) dopuszcza się realizację nowych ujęć wód i systemów wodociągowych, w tym komunalnych, stosownie do występujących potrzeb, z uwzględnieniem wymogów określonych w przepisach szczególnych,
 - c) przy budowie, rozbudowie lub modernizacji sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego określone w przepisach odrębnych, w szczególności obejmujące lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,
- 3) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
- a) budynki powinny być docelowo przyłączone do zbiorczego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalniami ścieków,
 - b) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych,
 - c) ścieki przemysłowe z obiektów usługowych winny być podczyszczone do warunków umożliwiających ich wprowadzenie do kanalizacji komunalnej, a w przypadkach powstawania ścieków nie spełniających wymaganych warunków, postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
 - d) ścieki opadowe z terenu „UT”, potencjalnie zanieczyszczone (np. z parkingów), winny być podczyszczone przed ich wprowadzeniem do wód powierzchniowych oraz ziemi,
- 4) w zakresie **systemów energetycznych**:
- a) przewiduje się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń energetycznych, m.in.: lokalizację nowych stacji transformatorowych, stosownie do faktycznego zapotrzebowania na dostawy energii elektrycznej, w tym dla celów grzewczych, a także dopuszcza się kablowanie istniejących linii napowietrznych,
 - b) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowych obsługujących tereny przeznaczone na cele inwestycyjne,
 - c) w zakresie systemów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne nieuciążliwe dla środowiska, z zaleceniem wykorzystania dla celów grzewczych energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - d) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy uzbrojenia wraz ze strefami technicznymi,

5) w zakresie systemów telekomunikacji:

- a) przewiduje się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) postępowanie z odpadami winno odpowiadać wymaganiom określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,
 - b) odpady powinny być gromadzone w wyznaczonych dla tego celu miejscach oraz wywożone przez wyspecjalizowane jednostki na składowiska,
 - c) należy stosować selektywną zbiórkę odpadów oraz wydzielenie odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,
 - d) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 3

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej („MNU”) przeznaczają się dla:

- 1) zabudowy jednorodzinnej,
- 2) obiektów usługowych, z zastrzeżeniem ust. 2, pkt 3,
- 3) obiektów związanych z funkcją turystyki i rekreacji, w tym budynków zamieszkania zbiorowego i budynków rekreacji indywidualnej,
- 4) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji,
- 5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),
- 6) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, gospodarstw agroturystycznych, obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej, a także budynków gospodarczych, garaży i innych obiektów towarzyszących zabudowie, o której mowa w ust. 1,
- 2) budynki jednorodzinne powinny być lokalizowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- 3) wyklucza się lokalizację usług stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:
 - a) tartaków, stolarni, instalacji do wyrobu płyt pilśniowych, płyt wiórowych, sklejek lub mebli,
 - b) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu,

4) wartości wskaźników wykorzystania terenów określa się następująco:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni terenu inwestycji,

b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimalnie 60% powierzchni terenu inwestycji,

5) obiekty i urządzenia powinny być wyposażone w miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca na działce w zabudowie jednorodzinnej,

b) 3 miejsca na działce w zabudowie zagrodowej, w tym przynajmniej jedno miejsce dla sprzętu rolniczego,

c) 3 miejsca przypadające na 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach o funkcji usługowej.

§ 10. 1. Teren usług turystyki („UT”) przeznaczają się dla:

1) obiektów i urządzeń służących prowadzeniu usług turystyki,

2) obiektów i urządzeń rekreacji i sportu,

3) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji,

4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),

5) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustalają się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) wartości wskaźników wykorzystania terenów określa się następująco:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni terenu inwestycji (działki budowlanej),

b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimalnie 60% powierzchni terenu inwestycji (działki budowlanej),

2) obiekty i urządzenia powinny być wyposażone w miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 4 stanowiska przypadające na każdych 10 zatrudnionych pracowników, a ponadto 3 stanowiska przypadające na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 11. 1. Tereny ciągów komunikacyjnych („KDZ”, „KDL”, „KDD”, „KDW”) przeznaczają się dla ulic publicznych oraz wewnętrznych.

2. Symbole użyte dla oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają odpowiednio:

1) „KDZ” – drogi publiczne klasy Z – zbiorcze,

2) „KDL” – drogi publiczne klasy L – lokalne,

3) „KDD” – drogi publiczne klasy D – dojazdowe,

4) „KDW” – drogi wewnętrzne.

3. W obrębie linii rozgraniczających dróg mogą być, przy zachowaniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, lokalizowane:

1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,

2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym,

- 3) zieleni urządzonej,
- 4) obiekty małej architektury,

5) miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

4. W miejscach przekroczenia ciągami komunikacyjnymi cieków wodnych należy zapewnić zachowanie ciągłości cieków, z zachowaniem zasad określonych w § 5, ust. 5.

5. Nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy budynków, lub ich części, położonych w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji; przebudowa lub remont są dopuszczalne jedynie w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi, stosownie do przepisów o drogach publicznych.

6. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.

7. Szerokości ulic w obrębie wyznaczonych linii rozgraniczających określa rysunek planu; przyjęte szerokości odpowiadają przepisom dotyczącym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

§ 12. 1. Teren rolniczy („R”) przeznaczają się dla prowadzenia gospodarki rolnej.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej; teren stanowi rezerwę dla projektowanego przebiegu obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 7.

§ 13. 1. Tereny wód powierzchniowych i zieleni ochronnej wzdłuż cieków wodnych („ZWS”) przeznaczają się dla:

- 1) utrzymania koryt istniejących cieków, w tym działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozyjną,
- 2) utrzymania i wprowadzania obudowy biologicznej wód płynących w postaci zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej, lokalizowanych w uzgodnieniu z administratorem cieku.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się w wysokości 30 % dla wszystkich obszarów objętych ustaleniami planu.

§ 15. W granicach obszarów objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spytzkowice, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Spytzkowice Nr XXII/155/04 z dnia 8 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 168, poz. 2016), zmienionego uchwałą Rady Gminy Spytzkowice Nr XXI/105/08 z dnia 16 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 472, poz. 3042).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytzkowice.

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

RADA GMINY
SPYTKOWICE
34-745 Spytkowice
tel./018/ 26-88-370
powiat nowotarski

Przewodniczący Rady


Zbigniew Zygmunt

Załącznik nr 1

do uchwały Nr XLVIII/237/10
Rady Gminy Spytkowice
z dnia 23 sierpnia 2010 r.
Zalacznik1.pdf

rysunki

Załącznik nr 2

do uchwały Nr XLVIII/237/10
Rady Gminy Spytkowice
z dnia 23 sierpnia 2010 r.
Zalacznik2.pdf