

WÓJT GMINY SPYTKOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI LIPOWA

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
wrzesień 2024 r.

GLÓWNY PROJEKTANT PLANU

mgr inż. Ewa Goras
mgr Dorota Szlenk-Dziubek
mgr inż. Jacek Popiela

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Ewelina Cienkosz
mgr inż. arch. krajobr. Mateusz Kulig
mgr inż. Piotr Ogórek

OPRACOWANIE GRAFICZNE

mgr inż. Jacek Popiela

Kierownik Zespołu

Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor Instytutu

Wojciech Jarczewski

Uchwała Nr
Rady Gminy Spytkowice
z dnia

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Lipowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 pkt 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),

Rada Gminy Spytkowice uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lipowa, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (uchwała Nr V/38/19 Rady Gminy Spytkowice z dnia 10 kwietnia 2019 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLIII/442/23 Rady Gminy Spytkowice z dnia 29 marca 2023 r.).
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 84,3 ha, w granicach administracyjnych miejscowości Lipowa, zgodnie z granicami planu określonymi w uchwale Nr XXXII/329/22 Rady Gminy Spytkowice z dnia 9 lutego 2022 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lipowa.
3. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały (tekst planu) i w części graficznej planu (rysunek planu) będącej załącznikiem do uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – Załącznik graficzny w skali 1: 2000 zwany dalej „Rysunkiem planu”;
 - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 2.

1. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, stanowią **obowiązujące ustalenia planu**:
 - 1) **granice obszaru objętego planem**;
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**;
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy**;
 - 4) **symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania**:
 - a) **1-5MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **1US-UB** – teren usług sportu i rekreacji lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - c) **1UR** – teren usług kultu religijnego,
 - d) **1KDŁ** – teren drogi lokalnej,
 - e) **1-2KDD** – tereny dróg dojazdowych,
 - f) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) **1-5RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - h) **1-5RZM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - i) **1-5WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - j) **1-3ZN** – tereny zieleni naturalnej.
2. Następujące elementy, występujące na Rysunku planu, **wynikające z przepisów odrębnych, są oznaczeniami obowiązującymi**:
 - 1) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)**;
 - 2) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)**;
 - 3) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią pomiędzy linią brzegu Wisły, a wałami przeciwpowodziowymi**,
 - 4) **granica udokumentowanego złoża kopalin „Spytkowice” (WK296), „Wisła-Północ” (WK304)**;
 - 5) **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków**;
 - 6) **stanowiska archeologiczne**.
3. Na Rysunku planu występują następujące elementy o **charakterze informacyjnym, niebędące ustaleniami planu**:
 - 1) **wały przeciwpowodziowe**;
 - 2) **orientacyjny zasięg strefy ochronnej 50 m od stopy wału**;
 - 3) **obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)**;
 - 4) **obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego**;
 - 5) **najistotniejsze ciek i rowy melioracyjne**;
 - 6) **granica korytarza ekologicznego**;
 - 7) **planowany przebieg sieci tras rowerowych VeloSkawa**.

§ 3.

1. Ilekroć w tekście planu jest mowa o:

- 1) **blękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące itp.;
- 2) **ciekach** – należy przez to rozumieć cieką, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- 3) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach lub stropodach o spadku 0°-15°;
- 4) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 5) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do dróg publicznych; wrysowane lub nie wrysowane na Rysunku planu, w tym zaliczone do terenu komunikacji wewnętrznej;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977);
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych lub rozbudowywanych budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią (na odległość nie większą niż 1,0 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów i wykuszy;
- 8) **obudowie biologicznej** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą lub zadrzewienia występujące w bezpośrednim otoczeniu cieków i rowów;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku. Do powierzchni całkowitej zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych). Jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: ramp i schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego; realizacja przeznaczenia uzupełniającego przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego jest zgodna z planem wyłącznie w przypadku, gdy nie uniemożliwi to realizacji zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego;

- 13) **rowie** – należy przez to rozumieć rowy, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
 - 14) **strefie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną ze względu na charakterystyczne cechy i wskazaną na Rysunku planu. W strefie obowiązują, oprócz ustaleń określonych dla danego przeznaczenia terenu, dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania;
 - 15) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
 - 16) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 17) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 - 18) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr liczony jako procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
 - 19) **wysokości zabudowy:**
 - a) **w odniesieniu do budynków** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
 - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – rozumie się przez to wysokość liczoną od najniższego do najwyższego położonego nad poziomem terenu elementu danego obiektu;
 - 20) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek lub budowlę istniejącą w dniu wejścia niniejszego planu w życie,
 - b) budynek lub budowlę przyjętą zgłoszeniem robót budowlanych lub realizowaną na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem niniejszego planu w życie.
2. Nazwy własne (m. in. dróg, ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.
 3. Pojęcia użyte w niniejszym planie, których znaczenie definiują akty prawne, należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

§ 4.

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Wymienione zakazy (z zastrzeżeniem **ust. 3** oraz **ust. 4**) nie dotyczą:
 - 1) dróg publicznych;
 - 2) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych;
 - 4) sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji;
 - 5) sieci, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
 - 6) obiektów i urządzeń melioracji;
 - 7) obiektów i budowli przeciwpowodziowych;
 - 8) obiektów, sieci, urządzeń, instalacji do oczyszczania ścieków;
 - 9) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin;
 - 10) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych;
 - 11) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. W terenach **1-5RN, 1-5RZM, 1-5WS, 1-3ZN** mogą być realizowane inwestycje wymienione w **ust. 2** nie wymagające uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
4. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, ponadnormatywnego: hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.
5. Lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.

§ 5.

1. Jako **przestrzeń publiczną** wskazuje się tereny **1US-UB, 1UR**.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w **ust. 1**.

§ 6.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń** i **podziałów nieruchomości** w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).
2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń** i **podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:
 - 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
 - 3) minimalna szerokość działki dochodzącej do pasa drogowego - nie mniejsza niż 16 metrów;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym dla zabudowy – 500 m².

§ 7.

Za zgodne z planem uznaje się:

- 1) wykorzystywanie w sposób dotychczasowy terenów oraz istniejących obiektów budowlanych, których przeznaczenie plan zmienia, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem;
- 2) realizację niewyznaczonych w planie obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wytyczenie nowych szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) wykorzystanie dla lokalizacji szlaków turystyki pieszej, konnej i rowerowej dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wskazanych na Rysunku planu dróg stanowiących dojazdy do gruntów rolnych;
- 5) zmianę przebiegu koryta rowów i cieków oraz - w przypadku konieczności zapewnienia przejazdów lub przejść pieszych - ich przesklepienie.

§ 8.

1. Dla zabudowy istniejącej, za zgodne z planem uznaje się:

- 1) przebudowę i remont;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w celu dostosowania do wymagań technologicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej formie;
- 4) zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części, na zgodną z ustaleniami dla kategorii terenu, w której położony jest dany budynek; dopuszcza się utrzymanie istniejącej bryły, materiału i kolorystyki.

2. Ponadto, dla zabudowy istniejącej, za zgodne z planem uznaje się:

- 1) położonej w terenach **1-5MN-U**, **1US-UB**, **1UR**, **1-5RZM** – nadbudowę i rozbudowę budynków z zachowaniem ustaleń określonych dla poszczególnych kategorii terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów zawartych w **pkt 2-4**;
- 2) położonej w terenach **1-5MN-U**, **1US-UB**, **1-5RZM** o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie – rozbudowę budynków bez możliwości ich podwyższania;
- 3) położonej w terenach **1-5MN-U**, **1US-UB**, **1-5RZM** – bez względu na ograniczenia wynikające z ustaleń planu – możliwość rozbudowy budynków w zakresie docieplenia budynków lub wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) położonej (w całości lub w części) w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg **1-2KDD** nadbudowę istniejących budynków wyłącznie w sytuacji konieczności zmian dachu, jednak nie więcej niż do 1,0 m; nie dopuszcza się przekroczenia wysokości ustalonej dla poszczególnych kategorii terenów; obowiązuje zachowanie regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) położonej w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg **1KDL**, **1-2KDD**, **1KR** a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy – nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków; obowiązuje zakaz rozbudowy ww. budynków w stronę osi tych dróg.

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

§ 9.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego wskazuje się:
 - 1) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;**
 - 2) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,**
 - 3) **obszar szczególnego zagrożenia powodzią pomiędzy linią brzegu Wisły a wałami przeciwpowodziowymi.**
2. W obszarach wskazanych w **ust. 1** mają zastosowanie przepisy odrębne wynikające z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 10.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu zostało wskazane:
 - 1) **udokumentowane złoża kopalin „Spytkowice” (WK296);**
 - 2) **udokumentowane złoża kopalin „Wisła-Północ” (WK304).**
2. W granicach złóż, o których mowa w **ust. 1** obowiązują warunki zagospodarowania zawarte w przepisach odrębnych.

§ 11.

W zakresie ochrony przyrody i środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż obiekty i urządzenia wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury drogowej, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w odległości:
 - a) mniejszej niż 8 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków położonych w terenie **1WS**,
 - b) dla pozostałych rowów lub cieków – nie określa się;
- 3) dopuszcza się techniczne umocnienie koryt cieków i rowów w zakresie wynikającym z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód, ochroną przeciwpowodziową oraz realizacją przepustów, wykonaniem wylotów kanalizacji i przejść sieci infrastruktury;
- 4) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji określone w wymaganiach przepisów odrębnych;
- 5) w terenach położonych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, obowiązują regulacje wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zabezpieczenia stabilności wałów.

§ 12.

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

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

§ 13.

W zakresie **ochrony akustycznej**, tereny faktycznie zagospodarowane, oznaczone zgodnie z ustaleniami planu symbolami:

- 1) **1UR** – odpowiada terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”;

- 2) **1-5MN-U** – odpowiadają terenom przeznaczonym „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
- 3) **1US-UB** – odpowiada terenom przeznaczonym „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, zostały wskazane **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków**, wymienione w **ust. 7**, podlegające prawnej ochronie zabytków na podstawie przepisów odrębnych.
2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w **ust. 7**:
 - 1) zakazuje się przekształceń obiektów, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych tych obiektów;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych i detalu architektonicznego;
 - 3) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie istniejącego poddasza.
3. Na obiektach wymienionych w **ust. 7** obowiązuje zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych.
4. Obowiązuje zakaz docieplania budynków w sposób, w wyniku którego zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia otworów drzwiowych i okiennych.
5. Wykreślenie lub włączenie obiektu do gminnej ewidencji zabytków lub zmiana numeracji budynków nie powoduje konieczności zmiany planu.
6. W przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków, dla nowej zabudowy powstającej w jego miejsce, nie obowiązują ograniczenia określone w **ust. 2 - 4**.
7. W granicach planu znajdują się następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) kaplica, ul. Nadwiślańska 15, oznaczona na Rysunku planu nr 1;
 - 2) budynek mieszkalny, ul. Nadwiślańska 26, oznaczony na Rysunku planu nr 2.

§ 15.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, na Rysunku planu, zostały wskazane **stanowiska archeologiczne** podlegające prawnej ochronie zabytków na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) AZP 103-53/2 st. 1 w Lipowej: ślad osadnictwa z epoki kamienia/pradziejów;
 - 2) AZP 103-53/3 st. 2 w Lipowej: pradziejowy ślad osadniczy;
 - 3) AZP 103-53/7 st. 1 w Lipowej: ślad osadnictwa z epoki kamienia.
2. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią istniejące drogi publiczne oznaczone na Rysunku planu **1KDL** oraz **1-2KDD**; uzupełniający układ komunikacyjny stanowi droga wewnętrzna **1KR**.
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane jest poprzez drogę **1KDL**;
- 3) utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z możliwością remontu i przebudowy systemu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku, gdy lokalizacja budynków byłaby niemożliwa ze względu na ukształtowanie terenu lub zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości od obiektów istniejących, dopuszcza się lokalizację III, realizowane mają być na działce lub działkach objętych projektem zagospodarowania, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 5) dla nowo wydzielanych dróg i dojazdów nieoznaczonych na Rysunku planu, obowiązuje zapewnienie ich szerokości – minimum 4,0 m;
- 6) miejsca do parkowania, o których mowa w Rozdziale 3, realizowane mają być na działce lub działkach objętych projektem zagospodarowania, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 7) obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej w Rozdziale 3 liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej): min. 2% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu ale nie mniej niż 1 miejsce, o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie określono inaczej;
- 8) obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych wskazanych w Rozdziale 3 nie ma zastosowania w przypadku:
 - a) remontów, przebudowy i docieplenia,
 - b) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu ich użytkowania lub zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkalnych.

§ 17.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) główne źródło zasilania w wodę stanowić będzie gminna sieć wodociągowa (rurociągi tłoczno – rozbiorcze o średnicach DN90, DN110, DN160) zaopatrywana z ujęcia „Spytkowice” oraz „Bachowice”; dopuszcza się stosowanie rurociągów o innych średnicach;
- 3) dopuszcza się budowę nowych systemów wodociągowych, podłączenie dodatkowego lub zmianę obecnego źródła zasilania danego wodociągu oraz stosowanie ujęć lokalnych i indywidualnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 5) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 6) w przypadkach braku technicznej możliwości podłączenia do sieci wodociągowej lub braku zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę, wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nowo projektowane sieci wodociągowe należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18.

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

- 1) utrzymuje się istniejący system odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz dopuszcza się jego remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z **§ 4**;
- 2) docelowy system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o oczyszczalnię ścieków Spytkowice-Przewóz. Gminną sieć kanalizacyjną stanowią będą rurociągi o średnicach 160, 200 mm. Dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz stosowanie rozwiązań alternatywnych uwarunkowanych możliwościami technicznymi oraz rachunkiem ekonomicznym;
- 4) w przypadkach braku sieci lub braku technicznej możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, lub braku możliwości zaspokojenia potrzeb istniejącymi systemami sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem **pkt 6-9**;
- 5) przy wprowadzaniu do kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych obowiązuje zredukowanie zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 7) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu lub poprzez odprowadzenie do kanalizacji, cieku, rowu z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) zwiększających retencję oraz spowalniających odpływ wody do odbiornika,
 - b) pozwalających na przesiąkanie wody do gruntu,
 - c) odprowadzaniu wód opadowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 8) w przypadku braku możliwości podłączenia do istniejącej kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) realizacja inwestycji nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinna zapewnić ochronę wód zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 10) nowo projektowane sieci kanalizacyjne należy prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19.

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

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

§ 20.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem opracowania;
- 3) wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych należy pozostawić strefy techniczne;
- 4) wzdłuż nowo realizowanych linii elektroenergetycznych oraz nowo realizowanych stacji transformatorowych należy pozostawić stosowne strefy techniczne;
- 5) dopuszcza się budowę napowietrznych i podziemnych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnątrzowych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych. Ich lokalizacja nie może kolidować z pozostałymi ustaleniami planu. Na obszarze objętym planem dopuszcza się ponadto lokalizację podziemnych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 i więcej kV;
- 6) nowo projektowane linie i urządzenia energetyczne prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymuje się istniejące systemy grzewcze z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła oraz budowę lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 3) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 24.

§ 22.

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

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

§ 23.

Gospodarka odpadami odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW;

- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru i biogazu;
- 3) dopuszcza się lokalizację pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych wyłącznie w terenach **1-5MN-U**, **1US-UB** oraz w terenach **1-5RZM** na gruntach rolnych, nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania

§ 25.

1. W przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym terenów **1-5MN-U**, **1US-UB**, **1UR** mieści się lokalizacja:
 - 1) miejsc do parkowania;
 - 2) sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) dojazdów niewyznaczonych;
 - 5) błękitno-zielonej infrastruktury;
 - 6) za wyjątkiem terenu **1UR** – altan, wiat.

§ 26.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG**, oznaczone symbolem **1-5MN-U**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) teren usług z wykluczeniem terenu usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 3) teren garażu;
 - 4) teren parkingu;
 - 5) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;
 - 6) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m².
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego, obowiązuje dodatkowo 1 miejsce;
 - 2) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsce na 4 zatrudnionych;

- 3) dla usług innych niż wymienione w **pkt 2** – minimum 1 miejsca na 2 zatrudnionych jednak nie mniej niż 1 miejsce.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8**):
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego – 500 m²;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla garaży i budynków gospodarczych – 7,0 m,
 - b) dla wiat, altan – 7,0 m,
 - c) dla pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 2 lit. a** oraz **lit. b** – 10,0 m;
 - 3) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 4, pkt 5**);
 - 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży (w tym części garażowej budynku, części technicznej garażu), kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ganków, altan i wiat;
 - 5) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
 - 6) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 7) minimalna odległość zewnętrznej ściany lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m;
 - 8) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
 - 9) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
 - 10) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się zróżnicowanie barwne na budynkach usługowych dla takich elementów jak: cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien,
 - b) dachy – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną

§ 27.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO** oznaczony symbolem **1US-UB**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) teren usług sportu i rekreacji,
 - 2) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) teren usług gastronomii;
 - 2) teren usług kultury i rozrywki;
 - 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 5) teren garażu;
 - 6) teren parkingu;
 - 7) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu obsługi produktów naftowych oraz gospodarowania odpadami;
 - 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 9) teren zieleni urządzonej;

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) w przeznaczeniu terenu wymienionego w **ust. 1** mieści się lokalizacja terenowych obiektów sportu i rekreacji;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,0001;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m².
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
 - 1) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne oraz minimum 1 miejsca na 3 zatrudnionych;
 - 2) dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;
 - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3**);
 - 3) dla hal sportowych, wiat, altan i basenów dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy o konstrukcji łukowej;
 - 4) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połaciowymi;
 - 5) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno, szkło, inne materiały kompozytowe;
 - 6) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu, brąz, szary, grafit; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną; dopuszcza się zróżnicowanie barwne dla takich elementów jak: cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien,
 - b) dachy – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 28.

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO**, oznaczony symbolem **1UR**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod teren usług kultu religijnego.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
 - 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 2) teren zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz realizacji budynków innych niż obiekty kultu religijnego;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m².
5. Ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m.

§ 29.

1. Wyznacza się
 - 1) **TEREN DROGI LOKALNEJ**, oznaczony symbolem **1KDL** (droga publiczna);
 - 2) **TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH** oznaczone symbolami **1-2KDD** (drogi publiczne);
 - 3) **TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ** oznaczony symbolem **1KR**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie:
 - 1) terenów **1KDL** – pod teren drogi lokalnej;
 - 2) terenów **1-2KDD** – pod teren drogi dojazdowej;
 - 3) terenów **1KR** – pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 1-3** pod:
 - 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 2) teren zieleni naturalnej;
 - 3) teren zieleni urządzonej.
4. W przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 1-3** mieści się lokalizacja:
 - 1) wyposażenia towarzyszącego, dostosowanego do klasy i przeznaczenia drogi wraz z infrastrukturą drogową i urządzeniami służącymi organizacji ruchu oraz ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
 - 2) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) miejsc postojowych;
 - 4) małej architektury;
 - 5) rowów melioracyjnych.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z Rysunkiem planu;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 30.

1. Wyznacza się **TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY**, oznaczone symbolami **1-5RN**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) teren zieleni naturalnej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków i wiat;
 - 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem pkt 1) mieści się lokalizacja:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno-zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
 - b) ścieżek rowerowych nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
 - c) obiektów i urządzeń melioracji,
 - d) dojazdów do pól.

§ 31.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ** oznaczone symbolami **1-5RZM**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod tereny zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zieleni naturalnej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** mieści się lokalizacja:
 - a) agroturystyki,
 - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno-zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
 - c) obiektów i urządzeń melioracji,
 - d) dojazdów do pól.
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
5. Ustala obowiązek realizacji miejsc do parkowania dla nowo realizowanych obiektów (w tym miejsca realizowane w garażach) w ilości:
 - 1) dla zabudowy zagrodowej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz co najmniej 1 miejsce dla maszyn rolniczych;
 - 2) dla agroturystyki – minimum 1 miejsce na 1 lokal przeznaczony pod wynajem.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8**):
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla wiat, altan – 5,0 m
 - b) dla budynków oraz obiektów budowlanych nie wymienionych w **pkt 1 lit. a** – 10,0 m;
 - 2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45° (z zastrzeżeniem **pkt 3, pkt 4**);
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla garaży (w tym części garażowej budynku, części technicznej garażu), kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ganków, altan i wiat;
 - 4) dopuszcza się dobudowę do budynku mieszkalnego garaży oraz przekrycie ich dachami pulpitowymi o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego (w tym dachy płaskie);
 - 5) dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń lukarnami, świetlikami lub oknami połączowymi;
 - 6) minimalna odległość lukarny od ścian elewacji poprzecznej – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć;
 - 7) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie (tzw. dachy szwedzkie) lub poziomie;
 - 8) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno;
 - 9) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie kremu, beżu, szarości; dla elementów drewnianych, ceramicznych i kamiennych – dopuszcza się kolorystykę naturalną,
 - b) dachy – ceglasty, ciemnoczerwony, czerwono-brązowy, brązowy, grafitowy, czarny; dla elementów drewnianych – dopuszcza się kolorystykę naturalną.

§ 32.

1. Wyznacza się **TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**, oznaczone symbolami **1-5WS**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren wód powierzchniowych śródlądowych.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) teren zieleni naturalnej;
 - 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

4. W terenie **1WS** jako przeznaczenie uzupełniające ustala się ponadto teren komunikacji wodnej.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków i wiat;
 - 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem pkt 1) mieści się lokalizacja:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz błękitno zielonej infrastruktury, z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
 - b) ścieżek rowerowych oraz dojazdów niewyznaczonych nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
 - c) przepustów, kładek, mostów;
 - 3) obowiązuje utrzymanie obudowy biologicznej cieków i rowów.

§ 33.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI NATURALNEJ** oznaczone symbolami **1-3ZN**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod teren zieleni naturalnej.
3. Ustala się uzupełniające przeznaczenie terenów wymienionych w **ust. 1** pod:
 - 1) teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy;
 - 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
 - 2) w przeznaczeniu terenów wymienionych w **ust. 1** (z zastrzeżeniem pkt 1) mieści się lokalizacja:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
 - b) ścieżek rowerowych oraz dojazdów niewyznaczonych nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej,
 - c) obiektów i urządzeń melioracji.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 34.

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się na 30% wzrostu wartości nieruchomości, stosownie do postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spytkowice.

§ 36.

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