

**UCHWAŁA NR VII/55/15  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 21 kwietnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów przyjętego Uchwałą Nr XLI/581/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005 r. - dla terenu położonego we wsi Podłęże, w sąsiedztwie wiaduktu kolejowego na Drodze Wojewódzkiej Nr 964**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, iż niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice*, przyjętego uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010 roku i uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się *zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów przyjętego Uchwałą Nr XLI/581/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 145, poz. 973 z dnia 25 marca 2006 r. – dla terenu położonego we wsi Podłęże, w sąsiedztwie wiaduktu kolejowego na Drodze Wojewódzkiej Nr 964* zwaną dalej zmianą planu.
2. Ustalenia zmiany planu dotyczą obszaru obejmującego tereny położone we wsi Podłęże, w rejonie wiaduktu kolejowego linii kolejowej Kraków – Medyka nad drogą wojewódzką nr 964, wg. granic przedstawionych na załączniku Nr 1 do uchwały Nr XXV/262/08 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 15 stycznia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi 1,06 ha.
4. Treść ustaleń planu zawartą w Uchwale Nr XLI/581/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005 roku zastępuje się treścią niniejszej Uchwały dla obszaru wskazanego w załączniku Nr 1, o którym mowa w § 2, ust. 2, pkt 1).

**§ 2.**

1. Tekst zmiany planu stanowi treść niniejszej Uchwały.
2. Załącznikami do Uchwały są:
  - 1) zał. nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część Uchwały;
  - 2) zał. nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – nie będące ustaleniem zmiany planu;
  - 3) zał. nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - nie będące ustaleniem zmiany planu.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 3.**

1. Ustalenia zmiany planu, stanowiące treść niniejszej Uchwały, zawarte są również na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały.
2. Ustalenia zmiany planu zawarte w Uchwale oraz w części graficznej stanowiącej rysunek zmiany planu obowiązują łącznie.
3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**§ 4.**

1. Obowiązujące elementy ustaleń zmiany planu, wyznaczone na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały:

- 1) **granica obszaru objętego zmianą planu;**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny** - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - wyznaczone na rysunku zmiany planu i obowiązujące w odniesieniu do budynków planowanych;
  - 4) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym**, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
    - a) **U** teren zabudowy usługowej,
    - b) **WS** teren wód powierzchniowych,
    - c) **KDG** teren drogi głównej.
2. Informacyjne elementy zmiany planu wynikające z przepisów odrębnych lub dokumentów polityki przestrzennej przyjętej dla obszaru Miasta i Gminy Niepołomice:
- 1) orientacyjne linie rozgraniczające, ilustrujące fragmenty układu komunikacyjnego poza obszarem objętym niniejszą zmianą planu – nie będące jej ustaleniami;
  - 2) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 „Subzbiornik Bogucice”;
  - 3) nazwy ulic obowiązujące w dniu uchwalenia zmiany planu.

## § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) **zmianie planie** - należy przez to rozumieć tekst niniejszej zmiany planu oraz rysunek zmiany planu;
  - 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć graficzną część zmiany planu wykonaną w skali 1 : 2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały;
  - 4) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wrysowaną na rysunku zmiany planu, której nie mogą przekraczać rzuty poziome budynków, za wyjątkiem balkonów, loggi, werand, wykuszy, ramp, schodów itp. elementów, nie więcej jednak niż 1,5 m;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, ustalonego w tekście zmiany planu na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu;
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
  - 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony i ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, na którym obowiązują te same ustalenia, jeśli z treści Uchwały nie wynika inaczej;
  - 9) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
  - 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków istniejących i projektowanych – zlokalizowanych i planowanych na działce budowlanej lub na terenie inwestycji;
  - 12) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej lub w terenie inwestycji a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej 10 m<sup>2</sup> urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność - zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
  - 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć określenie maksymalnego pionowego wymiaru budynku, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
  - 14) **nośnikach reklamowych** - należy przez to rozumieć wielkopowierzchniowe urządzenie reklamowe – wolnostojące lub umieszczane na obiektach budowlanych (w tym także tzw. billboardy);
    - a) płaszczyznowe – o powierzchni ekspozycji większej niż 6 m<sup>2</sup>,
    - b) słupy i maszty reklamowe (w tym także tzw. totemy) o wysokości przekraczającej 10 m od

- poziomu przyległego terenu;
- 15) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć niewyznaczoną na rysunku zmiany planu drogę niepubliczną, o której mowa w przepisach odrębnych;
  - 16) **dojazdach nie wydzielonych** – należy przez to rozumieć drogi stanowiące dojazdy do budynków i urzędzeń, a także ustanowione służebności drogowe;
  - 17) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia, wynosi mniej niż 20% jego powierzchni;
  - 18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną niską i wysoką, kształtowaną w postaci kompozycji z drzew i krzewów w celu izolacji optycznej i akustycznej różnych funkcji.
2. Inne określenia użyte w niniejszej Uchwale, a nie wymienione powyżej, należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu**

#### **§ 6.**

1. Realizacja nowej zabudowy oraz utrzymanie dotychczasowego zainwestowania, jak również zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
  - 1) przepisów odrębnych;
  - 2) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
  - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
2. Dla terenów, dla których zmiana planu zmienia ich przeznaczenie, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystywania - do czasu zagospodarowania zgodnie z niniejszą zmianą planu.

#### **§ 7.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zakresie zasad ochrony istniejących wartości krajobrazowych oraz prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego zmianą planu ustala się:
  - 1) kształtowanie przestrzeni w projektowanym zespole zabudowy usługowej przez określenie gabarytów projektowanych obiektów przy równoczesnym zapewnieniu jednorodności stosowanych form architektonicznych;
  - 2) w sposobie zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, w celu ograniczenia jej nadmiernej koncentracji – określenie maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - oraz harmonijne kształtowanie zabudowy z zielenią towarzyszącą;
  - 3) ograniczenia w zainwestowaniu terenu przeznaczonego pod zabudowę przez ustalenie maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy;
  - 4) wprowadzenie ograniczeń gabarytowych dla projektowanych budynków w celu zachowania wartości krajobrazowych;
  - 5) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w celu zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonalnych, środowiskowych i estetycznych;
2. W obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci szyldów oraz tablic informacyjnych jedynie w terenie przeznaczonych pod zabudowę (U).

#### **§ 8.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu występują wartości krajobrazowe, związane ze stanem środowiska przyrodniczego i kulturowym dziedzictwem obszarów otaczających, w związku z powyższym ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania krajobrazu:
  - 1) w zakresie środowiska przyrodniczego:
    - a) ochrona elementów środowiska naturalnego,
    - b) zaopatrzenie w ciepło przez stosowanie niskoemisyjnych źródeł, takich jak: energia elektryczna, gaz przewodowy, gaz propan-butan, olej opałowy oraz paliwa stałe z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania;
    - c) dopuszczenie wykorzystywania odnawialnych źródeł energii - w tym ciepła górotworu

- i energii słonecznej - między innymi przez stosowanie kolektorów słonecznych oraz pomp ciepła;
- d) utrzymuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla miasta i gminy Niepołomice,
  - e) nakazuje się retencję wód opadowych z powierzchni dachowych w zbiornikach zlokalizowanych na działkach budowlanych lub w terenie inwestycji,
  - f) w celu zatrzymania znacznej części wód opadowych w obrębie działek budowlanych lub w terenie inwestycji, wprowadza się ograniczenia zabudowy w terenach zabudowy usługowej przez ustanowienie odpowiednich wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
  - g) dla całego obszaru objętego zmianą planu, który znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 451 „Subzbiornik Bogucice” nakłada się obowiązek wyposażenia nowych przedsięwzięć inwestycyjnych w kanalizację, z dopuszczeniem czasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach i ich okresowego usuwania z równoczesnym całkowitym zakazem rozsączkowania ścieków;
- 2) w zakresie przyrody:
    - a) zachowanie i ochrona drzewostanów rosnących w terenach objętych zmianą planu,
    - b) kształtowanie zieleni w terenach przeznaczonych do zainwestowania;
  - 3) w zakresie krajobrazu i środowiska kulturowego, z uwagi na nieznaczące zainwestowanie w obszarze objętym zmianą planu oraz w terenach sąsiednich ustala się:
    - a) ograniczenia wysokości planowanej zabudowy,
    - b) nieprzekraczalne wskaźniki powierzchni dla planowanej zabudowy.
2. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z możliwością wykorzystania terenu przeznaczonego pod drogę wewnętrzną dla sytuowania tych sieci.

## **§ 9.**

### **Zasady warunków scalania i podziału nieruchomości**

1. Nie określa się terenów wymagających scaleń i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie U - nie mniej niż 2 000 m<sup>2</sup>.
3. Podział geodezyjny lub połączenie działek winno spełniać wymagania przepisów odrębnych i zapewniać możliwość zagospodarowania działek zgodnie z ustaleniami dla terenu, w którym są położone.

## **§ 10.**

### **Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.**

1. Ustala się następujący sposób obsługi obszaru objętego zmianą planu przez układ drogowy:
  - 1) teren oznaczony symbolem U, przeznaczony pod zabudowę usługową położony jest w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 964, bez możliwości obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z tej drogi;
  - 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu U przez realizację zjazdów i wyjazdów z istniejącej drogi publicznej w ciągu ul. Stawowej;
  - 3) dopuszcza się uzupełnienie układu komunikacyjnego w terenie U o drogi wewnętrzne lub ciągi pieszo – jezdne nie wrysowane na rysunku zmiany planu pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odrębnymi parametrach, z dopuszczeniem prowadzenia w pasach drogowych lokalnych sieci uzbrojenia infrastrukturalnego.
2. Na rysunku zmiany planu wrysowano orientacyjne linie rozgraniczające (nie będące ustaleniami niniejszej zmiany planu), które ilustrują fragmenty układu komunikacyjnego poza obszarem objętym zmianą planu.

## **§ 11.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, w tym spełnienia wymogów sanitarnych,

- ustala się zasady obsługi obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów.
2. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze objętym zmianą planu ustala się:
    - 1) utrzymanie istniejących ciągów, urządzeń i obiektów uzbrojenia z zapewnieniem możliwości ich rozbudowy i modernizacji;
    - 2) realizację nowych ciągów uzbrojenia infrastrukturalnego oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających tereny istniejących dróg oraz w terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową;
    - 3) ustala się zasadę uściślenia lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
    - 4) w granicach całego obszaru objętego zmianą planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w celu obsługi poszczególnych terenów oraz dla realizacji niezbędnych inwestycji pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami zmiany planu;
  3. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy systemu **zaopatrzenia w wodę** obszaru objętego zmianą planu:
    - 1) dla terenu U ustala się wyposażenie w wodę dostarczaną z sieci wodociągowej zlokalizowanej w obszarze objętym zmianą planu i zasilanej ze źródeł zlokalizowanych poza tym obszarem;
    - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci wodociągowej w obszarze zmiany planu;
  4. Ustala się następujące zasady budowy systemu **odprowadzania ścieków** z terenów objętych zmianą planu:
    - 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków z terenu U do miejskiej oczyszczalni ścieków;
    - 2) wzdłuż planowanej sieci kanalizacyjnej należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
  5. Ustala się następujące zasady budowy systemu **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** z obszaru objętego zmianą planu:
    - 1) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poza obszar objęty zmianą planu z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w pkt 2 i 3;
    - 2) nakazuje się retencję wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z powierzchni dachowych (w celu ich wykorzystania między innymi do pielęgnacji zieleni, mycia nawierzchni utwardzonych itp.) do zamkniętych zbiorników podziemnych lub naziemnych zamkniętych lub otwartych, usytuowanych na działce lub w terenie inwestycji;
    - 3) dopuszcza się możliwość powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, pod warunkiem nienaruszenia stosunków wodnych terenu;
    - 4) dla parkingów o powierzchniach utwardzonych większych niż 0,1 ha i innych powierzchni o trwałej nawierzchni i narażonych na zanieczyszczenia, ustala się obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wyposażonej w niezbędne urządzenia oczyszczające – dla pozostałych dróg wewnętrznych i podjazdów do budynków ustala się zasadę docelowego wyposażenia w kanalizację opadową.
  6. Ustala się następujące zasady przebudowy istniejącej oraz budowy nowych sieci **systemu gazowniczego** :
    - 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej rozdzielczej w terenach objętych zmianą planu;
    - 2) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zachować odległości podstawowe od gazociągów istniejących, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - 3) dla projektowanych gazociągów należy ustalić - zgodnie z przepisami odrębnymi – strefy kontrolowane, w których zakazuje się wznoszenia budynków i sadzenia drzew oraz podejmowania przedsięwzięć mogących zagrozić trwałości gazociągu.
  7. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia obszaru w ciepło** :
    - 1) ustala się docelowo zaopatrzenie terenu U w ciepło dostarczane z miejskiego systemu ciepłowniczego;
    - 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody – do czasu podłączenia do miejskiego systemu ciepłowniczego – pod warunkiem zastosowania najlepszej dostępnej techniki wykorzystywanej w jego wytwarzaniu z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu przewodowego, gazu propan-butan oraz paliw stałych z wykorzystaniem odpowiednich technologii spalania;
    - 3) dopuszcza się wykorzystywanie niekonwencjonalnych źródeł energii, w tym stosowanie między innymi kolektorów słonecznych oraz pomp ciepła.
  8. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego**:

- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych z zastosowaniem następujących zasad:
  - a) stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/04 kV należy budować jako słupowe, wewnętrzne lub kontenerowe,
  - b) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy budować jako napowietrzne lub kablowe układane pod powierzchnią terenu,
  - c) dopuszcza się układanie linii kablowych w obrębie pasa drogowego planowanej drogi wewnętrznej;
  - d) dla napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV oraz stacji transformatorowych SN/nN obowiązują strefy techniczne i ochronne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych.
9. Ustala się następujące zasady remontu, rozbudowy i budowy **systemu telekomunikacyjnego**:
  - 1) dopuszcza się przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń teletechnicznych w obszarze objętym niniejszą zmianą planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację masztów i stacji bazowych dla telefonii komórkowej w terenie U zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustala się następujące zasady **gospodarki odpadami**:  
gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami określonymi dla Miasta i Gminy Niepołomice.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania.**

### **§ 12.**

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem U.
2. Przeznaczenie podstawowe obejmuje zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m<sup>2</sup>.
3. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
  - 1) zabudowę budynkami z funkcjami biurowymi i socjalnymi związanymi z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) usługi hotelarstwa i gastronomii;
  - 3) budynki magazynowe;
  - 4) miejsca postojowe dla samochodów, garaże, parkingi – w tym dwupoziomowe parkingi podziemne;
  - 5) wewnętrzne drogi dojazdowe, chodniki, podejścia i podjazdy – nie wyznaczone na rysunku zmiany planu;
  - 6) zieleń tzw. izolacyjną oraz ozdobną z elementami małej architektury;
  - 7) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 8) wolno stojące nośniki reklamowe;
  - 9) inne niezbędne obiekty i urządzenia techniczne związane z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.
4. W granicach terenu U, w zakresie sposobu jego zagospodarowania i warunków zabudowy obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej Uchwały a ponadto następujące ustalenia:
  - 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 15 % powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - 3) wysokość budynków nie może przekroczyć 11 m, przy czym wysokość nie dotyczy dominant przestrzennych takich jak np. wolno stojące nośniki reklamowe i inne urządzenia związane z funkcją terenu;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0;
  - 5) maksymalny poziom wymiaru rzutu budynku (długość) - nie więcej niż 100 m;
  - 6) w przypadku zastosowania stropodachów, należy stosować spadki powierzchni o kącie nachylenia 2° - 12°, w przypadku stosowania dachów, należy stosować dachy o kącie nachylenia połąci od 30° – 45°;
  - 7) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich pod warunkiem zastosowania wieńczącej budynku ścianki atykowej o jednolitej, horyzontalnej krawędzi;
  - 8) dopuszcza się umieszczanie wolno stojących nośników reklamowych z zachowaniem ograniczenia

- wynikającego z zastosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wrysowanych na rysunku zmiany planu;
- 9) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na dachach oraz ścianach szczytowych budynków;
  - 10) dla nośników reklamowych zakazuje się stosowania jaskrawych barw oraz używania oświetlenia o zmiennym natężeniu (pulsującego i ruchomego);
  - 11) w terenie U dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wrysowanych na rysunku zmiany planu;
  - 12) dopuszcza się budowę zjazdów i wyjazdów z terenu U na drogę publiczną - w ciągu ul. Stawowej - na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
  - 13) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych stosowanych łącznie:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) 1 miejsce na 2 zatrudnionych w usługach,
    - c) 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w pozostałych usługach.
  - 14) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie

### § 13.

1. Wyznacza się **TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem WS.
2. Przeznaczenie podstawowe: teren wód otwartych ze strefą biologiczną.
3. W granicach terenu WS, w zakresie sposobu jego zagospodarowania obowiązują odpowiadające zasady zawarte w Rozdziale II niniejszej Uchwały a ponadto następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się wykonanie budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 4) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego.

### § 14.

1. Wyznacza się **TEREN DROGI GŁÓWNEJ**, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDG**.
2. Wyznaczony teren KDG stanowi fragment pasa drogowego drogi głównej (szerokość w liniach rozgraniczających 25 m), w ciągu drogi wojewódzkiej nr 964.
3. Podstawowym przeznaczeniem terenu KDG jest droga główna, z wyposażeniem dostosowanym do jej klasy techniczno-użytkowej (jezdnia, chodniki, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, perony i zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej).
4. Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje:
  - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) obiekty małej architektury.
5. Warunkiem realizacji urządzeń towarzyszących, o których mowa w ust. 4 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów użytkowania podstawowe i bezpieczeństwa ruchu.

### Rozdział 3.

#### Przepisy końcowe

### § 15.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu.

### § 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

### § 17.

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