

**UCHWAŁA NR XIX/262/16
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 5 maja 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie wsi Podłęże dla obszaru P&R w Podłężu, wraz z otoczeniem

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VI/31/15 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej uchwałą nr Uchwała Nr XIII/147/15 z dnia 28 października 2015r., **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwała, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie wsi Podłęże dla obszaru P&R w Podłężu, wraz z otoczeniem.
2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w uchwale Nr VI/31/15 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie wsi Podłęże dla obszaru P&R w Podłężu, wraz z otoczeniem., zmienionej uchwałą nr Uchwała Nr XIII/147/15 z dnia 28 października 2015r.,
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 7,80 ha.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w jej treści oraz w części graficznej stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Integralnymi częściami uchwały są Rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:
 - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
 - 1) **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 cyfrowymi;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej ulicy nadziemnymi częściami budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, zadaszeń, wykusza, tarasu, detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;
 - 7) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu; jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, a także powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
 - 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia;
 - 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji; jeżeli teren inwestycji obejmuje różne rodzaje terenów, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego zmianą planu terenu;
 - 11) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
 - 12) **wielkogabarytowych obiektach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach:
 - a) płaskie o powierzchni ekspozycji większej niż - 6 m²,
 - b) trójwymiarowe o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza - 2 m,
 - c) słupy i maszty o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu, przy czym powierzchni reklamowych dwustronnych nie sumuje się;
 - 13) **małogabarytowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć płaskie elementy wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach o powierzchni ekspozycji nie większej niż - 6m²;
 - 14) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
 - 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku według definicji określonej w przepisach odrębnych;
 - 16) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 17) **studium** – należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale - należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy istniejące na dzień uchwalenia planu.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 4.

1. Ustalenia zawarte w Tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Elementy ustaleń Rysunku planu:
 - 1) **granica obszaru objętego planem;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
 - 3) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu :**
 - a) **MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1U1, 1-2U3** - tereny usług,
 - c) **ZI** – tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym ,
 - d) **R** – tereny rolne,
 - e) **1-3KK1** – tereny kolejowe,
 - f) **1-2KKu3** – tereny obsługi komunikacji kolei,
 - g) **1KDL** – drogi klasy lokalnej,
 - h) **1-2KDD** – drogi klasy dojazdowej;
 - 4) **strefa uciążliwości linii kolejowej;**
 - 5) **granica terenów zamkniętych;**
 - 6) **strefa ochronna linii kolejowej od terenu zamkniętego;**
 - 7) **elementy ustaleń rysunku planu** – wynikające z unormowań odrębnych :
 - a) **granica projektowanego niepołomickiego parku krajobrazowego,**
 - b) **obiekty wpisane do rejestru zabytków,**
 - c) **obiekty objęte gminną ewidencją zabytków.**
3. Elementy informacyjne oznaczone na Rysunku planu:
 - 1) strefa uciążliwości linii kolejowej;
 - 2) **ustalenia** 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. (Dziennik Urzędowy Woj. Małopolskiego Nr 145, poz. 973), **obowiązujące poza obszarem objętym planu.**

Rozdział 2.

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu

§ 5.

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Wydzielone działki, które są położone w terenach przeznaczonych pod zabudowę lecz nie spełniają parametrów działki budowlanej według przepisów odrębnych, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu i jako takie nie mogą być zabudowane, natomiast w połączeniu z innymi działkami mogą stanowić teren inwestycji.

§ 6.

Ustala się podstawowe zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, pokrycie potrzeb ciepłych obiektów należy zapewnić w oparciu o lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa czyste ekologiczne (m.in. gaz ziemny, gaz płynny, lekki olej opałowy) albo alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła;
- 3) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 4) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 5) dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego w tym, z zakresu transportu, dróg publicznych, sieci infrastruktury technicznej,
 - b) łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) terenów oznaczonych symbolem KK1, KKu3;
- 6) ustala się ograniczenie ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
- 7) w zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:
 - a) ze względu na położenie terenu objętego planem **w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451**, obowiązuje:
 - wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji,
 - realizacja odwodnienia za pośrednictwem kanalizacji z oczyszczeniem przed odprowadzeniem do naturalnych cieków,
 - nakaz stosowania w pracach budowlanych, w tym drogowych, wyłącznie gruntów rodzimych, z zakazem stosowania wszelkiego rodzaju odpadów,
 - zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
 - c) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi,
 - d) obowiązuje podłączanie obiektów do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową;
- 8) wszystkie ciek i rowy, w tym nie wydzielone na Rysunku planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków wodnych, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową;
- 9) ustala się obowiązek **utrzymania i ochrony rowów melioracyjnych** oraz innych urządzeń wodnych. W celu ochrony urządzeń i systemów melioracji w sposobie zagospodarowania ustala się konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych; w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;

- 11) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.

§ 7.

Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) występujące w obszarze planu **obiekt objęty gminną ewidencją zabytków** oznaczone na Rysunku planu - Dworzec Kolejowy [poz. Nr 116], podlega ochronie;
- 2) ustala się :
 - a) ochronę gabarytu, formy, detalu architektonicznego budynku oraz jego otoczenia,
 - b) dopuszcza się remonty polegające na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu oraz detalu oraz przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego, z obowiązkiem utrzymania lub przywracania historycznej kompozycji elewacji (w tym skali i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych),
 - c) obowiązuje zapewnienie ekspozycji obiektów m.in. poprzez zakaz ich przesłaniania od strony ulic i placów publicznych,
 - d) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską,
 - e) ewentualne odstępstwa od w/w ustaleń mogą być wprowadzone z chwilą zaktualizowania gminnej ewidencji zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych.

§ 8.

Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
2. W terenach przylegających do linii kolejowej obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna linii kolejowej od terenu zamkniętego o szerokości 10m, dla której obowiązują przepisy odrębne.
3. W terenach przylegających do linii kolejowej w pasie o szerokości 20 m od osi skrajnego toru, postępowanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 9.

W obszarze objętym planem ustala się tereny **przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego :**

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) teren transportu kolejowego oznaczony symbolem 1-5KK1,
 - b) tereny obsługi komunikacji oznaczone symbolami 1-3KKu3;
- 2) o znaczeniu lokalnym:
 - a) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL,
 - b) teren drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1-2KDD.

§ 10.

Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy oraz kształtowania przestrzeni publicznej:**

- 1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 3 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III;
- 2) jako przestrzeń publiczną określa się tereny:
 - a) **KKu3** - tereny obsługi komunikacji kolei,
 - b) **KDL** – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
 - c) **KDD** – tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe;
- 3) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - KDL – 4-6m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - KDD – 4-6m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dojazdy nie wydzielone na Rysunku planu liniami rozgraniczającymi - 6,5m od osi jezdni,
 - b) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - c) istniejące budynki położone w całości w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością przebudowy oraz nadbudowy. Budynki, których tylko część jest położona w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz dopuszcza się ich ewentualną rozbudowę, ale tylko w części położonej poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem nie przekroczenia wielkości ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy i wysokości ustalonej planem dla tego terenu;
- 4) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych obiektów reklamowych;
- 5) dopuszczenie umieszczania na ścianach budynków i ogrodzeniach urządzeń reklamowych innych niż wielkogabarytowe, tj. małogabarytowych nośników reklamowych, szyldów oraz tablic informacyjnych związanych, bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji, przy czym obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania szyldów oraz tablic informacyjnych o wymiarach przekraczających wielkości:
 - dla nośników płaskich – max. 1.0 m² powierzchni,
 - dla nośników prostopadłych tzw. wysięgników – maksymalnie odległość 80cm od elewacji do krańca wysięgnika z szyldem oraz 60 cm wysokości,
 - b) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic informacyjnych na wysięgnikach na wysokości mniejszej niż 2,5 m nad poziomem przyległego terenu,
 - c) zakaz umieszczania więcej niż jednego szyldu informującego o podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji budynku, w którym działalność jest prowadzona,
 - d) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic informacyjnych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło („odblaskowych”), projekcji świetlnych i elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego,
 - e) nakaz każdorazowego dostosowania szyldów oraz tablic informacyjnych umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach lub płasko na elewacji lub witrynie lokalu (max. 20 % powierzchni witryny),
 - f) nakaz umieszczania małogabarytowych nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach z zachowaniem płaszczyzny i wysokości ogrodzenia;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą obiektów i urządzeń reklamowych służących obsłudze strategicznego systemu parkowania „Parkuj i Jedź” we wszystkich terenach wyznaczonych w planie;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń o wysokości powyżej –2,2 m oraz ogrodzeń pełnych od strony dróg i przestrzeni publicznych, obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

- 8) utrzymanie istniejącej zabudowy a także budynków, które zostaną zrealizowane na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych - z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy w celu poprawienia standardów lub w sytuacjach losowych (np. po pożarze, katastrofie) wyłącznie z zachowaniem rygorów jakie określono w niniejszej Uchwale dla poszczególnych rodzajów zabudowy;
- 9) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.

§ 11.

Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach planu.
2. Nowe podziały geodezyjne w terenach przeznaczonych do zabudowy muszą zapewniać dla wydzielonych działek dostęp do drogi publicznej; dostęp ten może być realizowany poprzez układ wydzielonych dróg wewnętrznych, dróg dojazdowych i dojazdów nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu lub służebności zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)**:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna być nie mniejsza niż 800m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych działek powinna być nie mniejsza niż 18 m;
 - 2) dla **terenów zabudowy usługowej (U1, U3)**:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna być nie mniejsza niż 800m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych działek powinna być nie mniejsza niż 20 m.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust.3:
 - a) w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - c) ze względu na istniejące podziały, nieregularne kształty działki lub konfigurację terenu dopuszcza się odstępstwo od ustalonej w ust. 3 minimalnej wielkości działki o 20% jej powierzchni wyłącznie w przypadku podziału polegającego na wyodrębnieniu maksymalnie 3 działek.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów

§ 12.

1. Określone w Rozdziale III ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
 - 1) przeznaczenie podstawowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające;
 - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
 - a) wskaźniki powierzchni zabudowy,

- b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - e) wysokości zabudowy,
 - f) geometrię dachu,
 - g) kolorystykę obiektów.
2. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieszczą się objekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:
- 1) niewyznaczone na rysunku planu dojścia, dojazdy i drogi wewnętrzne, zapewniające skomunikowanie terenu działki ewidencyjnej z drogami publicznymi;
 - 2) miejsca parkingowe;
 - 3) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe, nieoznaczone na rysunku planu;
 - 4) zieleń towarzysząca.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 13.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną oraz usług publicznymi.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN3** dopuszcza się:
- 1) lokalizację wbudowanej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych, w których funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 3) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 4) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 6) realizację dojazdów, parkingów;
 - 7) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 8) lokalizację urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
 - 9) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 4 oraz 7 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
5. W terenach MN3 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących z możliwością przebudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust.6.

6. W granicach terenów **MN3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,3;
- 5) **wysokość zabudowy** :

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową w terenach oznaczonych na Rysunku planu symbolem **MN3** do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość– maksymalnie 9 m,
- b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość maksymalnie 7,0m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego,
- c) maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową - 3,5 m od poziomu terenu;

6) **geometria dachów** :

- a) dla budynków mieszkaniowych ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 5° z nakazem stosowania ścian atykowych,
- c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim;

7) **kolorystyka obiektów**:

- a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,
- c) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym.

7. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy jest przekroczony, dopuszcza się możliwość przebudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków na tej działce bez podwyższenia ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy.

8. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego.

§ 14.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **1U1** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U1** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych z zakresu usług publicznych;
 - 2) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 3) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) realizację dojazdów, parkingów;
 - 5) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 6) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
 - 7) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 4 nie stanowiła więcej niż 40% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
5. W granicach terenu **1U1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
 - 5) **wysokość zabudowy** :
 - a) dla zabudowy usługowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość – maksymalnie 10 m,
 - b) dla budynków, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość maksymalnie 7,0m; w przypadku realizacji zadaszania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
 - 6) **geometria dachów** :
 - a) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich o nachyleniu 2-12° z nakazem stosowania ścian atykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim;
 - 7) **kolorystyka obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,
 - c) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym.

§ 15.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-2U3** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym w powiązaniu z przystankami kolejowymi oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1-2U3** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych z zakresu usług publicznych;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w terenie 2U3;
 - 3) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 4) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 5) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
 - 6) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 7) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
 - 8) urządzenia służące obsłudze podróżnych, w tym przystanki oraz zatoki postojowe;
 - 9) inne obiekty i urządzenia związane z obsługą transportu publicznego, w tym budynki służące obsłudze transportu publicznego oraz parkingów o funkcji socjalnej, administracyjnej, technicznej;
 - 10) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
4. W granicach terenów **1-2U3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
 - 5) **wysokość zabudowy** :
 - a) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową- do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość– maksymalnie 11 m,
 - b) dla budynków, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość maksymalnie 7,0m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
 - 6) **geometria dachów** :
 - a) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich o nachyleniu 2-12° z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim;
 - 7) **kolorystyka obiektów**:

- a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,
 - c) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym.
5. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy jest przekroczony, dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków na tej działce bez podwyższenia zastanych wskaźników.
6. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość remontu, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego.

§ 16.

1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **ZI**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń pełniącą funkcję izolacyjną.
2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **ZI** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
- 1) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń wodnych;
 - 2) lokalizację dróg, dojazdów nie wydzielonych oraz przejazdów, ciągów i dojść pieszych, tras rowerowych oraz miejsca postojowe;
 - 3) lokalizację tras rowerowych i szlaków turystycznych;
 - 4) lokalizację elementów małej architektury;
 - 5) lokalizację urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W terenach zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym **ZI** ustala się:
- 1) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych za wyjątkiem elementów urządzeń ochrony akustycznej;
 - 2) zakaz realizacji nowych budynków.

§ 17.

1. Wyznacza się **teren rolny**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **R**, z podstawowym przeznaczeniem jako uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady.
2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **R** dopuszcza się przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi:
- 1) dojścia piesze i dojazdy nie wyznaczone w planie;
 - 2) ścieżki rowerowe;
 - 3) elementy małej architektury;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń wodnych.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego określonego w ust. 2 pkt. 1-2 jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego oraz zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem uzupełniającym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni przeznaczenia podstawowego.

4. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **R** ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy.

§ 18.

1. Wyznacza się **tereny kolejowe**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3KK1** z podstawowym przeznaczeniem pod torowiska wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym dla linii kolejowej.
2. W terenie 3KK1 ustala się utrzymanie istniejącego budynku dworca, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7. Ponadto:
 - 1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku w kierunku funkcji usług publicznych lub komercyjnych;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę oraz przebudowę budynku z zastosowaniem ustaleń:
 - a) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 80%;
 - b) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 1%;
 - c) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - d) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 2,1;
 - e) **wysokość zabudowy** – nie dopuszcza się nadbudowy budynku, z wyjątkiem zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele użytkowe, dopuszcza się możliwość zwiększenia istniejącej wysokości wynikającej z potrzeby utrzymania budynku w należytych stanie technicznym;
 - f) ustala się utrzymanie istniejącej formy dachu budynku dworca, w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje nakaz dostosowania projektowanej formy dachu do istniejącej.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolem 1-3 **KK1** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) dojazdów niewyznaczone w planie, w tym wiaduktów kolejowych;
 - 2) parkingów, w tym stanowisk postojowych dla rowerów;
 - 3) budynków usługowych;
 - 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 5) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
 - 7) obiektów małej architektury;
 - 8) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 9) zieleni urządzonej.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego określonego w ust. 3 pkt 3 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,8;
 - 5) **wysokość zabudowy** - dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 3 – maksymalnie 10,0 m;
 - 6) **geometria dachów** :
 - a) dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 2, 4, 5 – ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30o do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich o nachyleniu 2-12° z nakazem stosowania ścian atykowych,

- a) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połąci,
- b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim;

7) **kolorystyka obiektów** :

- a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,
- c) ustala się zasadę aby dachy obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym.

5. Tereny należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 19.

1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji kolei**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **1-2KKu3** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi ruchu samochodowego w systemie parkingów strategicznych „Parkuj i Jedź”, w tym m.in.:

- 1) otwarte parkingi naziemne w formie:
 - a) zadanych oraz niezadanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, motocykli i skuterów oraz pojazdów komunikacji zbiorowej,
 - b) zadanych oraz niezadanych stanowisk postojowych dla rowerów, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) parkingi wielopoziomowe;
- 3) urządzenia służące obsłudze podróżnych, w tym przystanki oraz zatoki postojowe;
- 4) inne obiekty i urządzenia związane z obsługą transportu publicznego, w tym budynki służące obsłudze transportu publicznego oraz parkingów o funkcji socjalnej, administracyjnej, technicznej;
- 5) budynki usługowe;
- 6) zieleń urządzona.

2. W granicy terenów **1-2KKu3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację:

- 1) dojazdów niewyznaczonych w planie;
- 2) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;
- 5) realizację obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) w terenie 1KKu3 torowiska oraz zagospodarowanie towarzyszące dla linii kolejowej.

3. W granicach terenów 1-2 **KKu3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wymiary i usytuowanie miejsc postojowych winny odpowiadać przepisom odrębnym;
- 2) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) wody opadowe odprowadzane z terenów parkingów wymagają oczyszczenia przed wprowadzeniem ich do odbiorników lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
- 5) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
- 6) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 7) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,8;
- 8) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 2 oraz 5 – maksymalnie 10,0 m,
 - b) dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 4 – wysokość - maksymalnie 8,0m;
- 9) **geometria dachów :**
 - a) dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 2, 4, 5 – ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich o nachyleniu 2-12° z nakazem stosowania ścian atykowych,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim;
- 10) **kolorystyka obiektów :**
 - a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,
 - c) ustala się zasadę aby dachy obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym.

§ 20.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na Rysunku planu symbolem 1 **KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalne) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem 1 **KDL** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 2) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 3) lokalizację małych obiektów kubaturowych (przystanki autobusowe, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizację miejsc postojowych;
 - 5) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej (w tym zatoki przystankowe i zadaszenia przystankowe oraz objekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej), na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL ustala się parametry:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: -od 7,0m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy – jednojezdniowy;
 - 3) szerokość jezdni - zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach terenu 1 **KDL** obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z §22.

§ 21.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na Rysunku planu symbolem 1-2 **KDD** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy D (dojazdowe) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem 1-2 **KDD** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 2) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 3) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej (w tym zatoki przystankowe i zadaszenia przystankowe oraz obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej), na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) lokalizację miejsc postojowych;
 - 5) realizację obiektów tymczasowych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2KDD ustala się parametry:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy – jednojezdniowy;
 - 3) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach terenu 1-2 **KDD** obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z §22.

Rozdział 4.

Zasady obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury technicznej

§ 22.

Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejące i projektowane drogi publiczne zlokalizowane w obszarze planu oraz poza jego granicami (KDL, KDD);
- 2) podstawowym przeznaczeniem terenów tras komunikacyjnych jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, chodniki, obiekty małej architektury, trasy rowerowe, ciągi piesze, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej);
- 3) budynki przy drogach powinny być usytuowane z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w §10 ust. 1;
- 4) obsługa komunikacyjna może być rozbudowywana o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych;
- 5) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowania działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących obiektów, które znalazły się w planowanych liniach rozgraniczających dróg;
- 8) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 5m;

9) ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami MN3 oraz 2U3 – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (w tym garaż wolnostojący lub wbudowany w budynek mieszkalny),
- b) dla zabudowy usługowej oraz funkcji usługowej proporcjonalnie co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej) oraz co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
- c) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 23.

1. Utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, rozbudowę i modernizację dopuszcza się w pasach drogowych wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, z zastrzeżeniem realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Obowiązuje zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ich lokalizacja na innych terenach musi zostać zapewniona w sposób nie kolidujący i podporządkowany określonej w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
3. Uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji.
4. Ustala się następujące **zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę** :
 - 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”;
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, min. \varnothing 110 mm;
 - 3) tereny zabudowy będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym planem;
 - 4) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
 - 5) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
5. Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych** :
 - 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;
 - 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, kanały min. \varnothing 25 cm;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;
 - 5) dopuszcza się tymczasową realizację szczelnych zbiorników wybieralnych z obowiązkiem podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w chwili jej realizacji;

- 6) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków, opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów;
 - 7) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
 - 8) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
 - 9) wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
 - 10) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
 - 11) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- 1) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;
 - 2) preferuje się budowę kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, zwłaszcza w terenach, na których istniejąca sieć elektroenergetyczna jest napowietrzna;
 - 3) lokalizacja i ilość nowych linii i stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej;
 - 4) nowe stacje transformatorowo-rozdziałowe 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje wolnostojące lub jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, dopuszcza się budowę stacji słupowych.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:
- 1) utrzymuje się i zachowuje istniejący i funkcjonujący w sąsiedztwie obszaru planu system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców;
 - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
 - 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnie średnie min. \varnothing 40 mm;
 - 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych po zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu;
 - 5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego** :
- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
 - 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
9. Ustala się następujące **zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji** oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;

- 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
10. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami:
- 1) obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
 - 2) obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych;
 - 3) obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział 5. Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 24.

W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) 30 % - dla terenów MN3, U1, U3;
- 2) 1% - dla terenów ZI, R, KK1, KKu3, KDL, KDD.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 25.

W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia 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. (Dziennik Urzędowy Woj. Małopolskiego Nr 145, poz. 973).

§ 27.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 28.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń

