

**UCHWAŁA NR XXXII/444/13  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 3 września 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice  
obszar „A” Miasto Niepołomice dla zachodniej części dzielnicy Boryczów w Niepołomicach**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 594) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. po. 647 z póź. zm.) Rada Miejska w Niepołomicach uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice przyjętego uchwałą Nr XXXII/502/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005, dla zachodniej części dzielnicy Boryczów w Niepołomicach, stwierdzając, iż nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice.
2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w uchwale Nr XXI/293/12 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice dla zachodniej części dzielnicy Boryczów w Niepołomicach.
3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok.12 ha.

**§ 2.**

1. Uchwała obejmuje ustalenia zmiany planu zawarte w jej treści oraz w części graficznej stanowiącej załącznik nr Nr 1 do uchwały.
2. Integralnymi częściami uchwały są Rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami zmiany planu:
  - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
  - 2) o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 zmianą planu, 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 zmianą planu dla wyznaczonego terenu;
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone zmianą planu 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 zmiany planu;
  - 5) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta, służące zaspakajaniu potrzeb ogółu użytkowników, takie jak: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki, skwery, tereny publicznej zieleni urządzonej;
  - 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach lub warunkach zabudowy i zagospodarowania;

- 7) **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;
  - 8) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie murów ich części nadziemnych, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
  - 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy według definicji określonej w pkt. 8 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 zmienną planu terenu;
  - 11) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbowa wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i projektowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
  - 12) **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;
  - 13) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach:
    - a) płaszczyznowe o powierzchni ekspozycji większej niż - 6 m<sup>2</sup>,
    - 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;
  - 14) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
  - 15) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
  - 16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku według definicji określonej w przepisach odrębnych.
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 zmiany planu i opisane na Rysunku zmiany planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy istniejące na dzień sporządzenia zmiany planu.

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

### **§ 4.**

1. Ustalenia zawarte w Tekście zmiany planu oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Elementy ustaleń Rysunku zmiany planu:
  - 1) **granica obszaru objętego zmianą planu;**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenie;**

3) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu :**

- a) **1-3MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **1-2U** – tereny zabudowy usługowej,
- c) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
- d) **1-2ZE** – tereny zieleni nieurządzonej,
- e) **KDG** – tereny dróg publicznych – droga główna,
- f) **1-4KDW** - tereny dróg wewnętrznych ;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**

3. Elementy oznaczone na Rysunku zmiany planu – wynikające z unormowań odrębnych:

- 1) **strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej**, wzdłuż gazociągu;
- 2) **obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.**

4. Elementy informacyjne oznaczone na Rysunku zmiany planu:

- 1) **zasięg ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji;**
- 2) **cieki wodne;**
- 3) **trasy rowerowe** - których przebieg należy traktować jako orientacyjny –do szczegółowego ustalenia na etapie przygotowania inwestycji;
- 4) **linie przesyłowe gazociągu wysokoprężnego;**
- 5) **ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice** przyjętego uchwałą Nr XXXII/502/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005, (Dziennik Urzędowy Woj. Małopolskiego Nr 311, poz. 2268), **obowiązujące poza obszarem objętym zmianą planu.**

## **Rozdział 2.**

### **Zasady zagospodarowania terenów**

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

#### **§ 5.**

- 1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmiany 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.**

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

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

- 1. Ustala się nakaz realizacji nowych inwestycji w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie charakteryzujące się niską energochłonnością, wodochłonnością oraz wytwarzaniem małej ilości odpadów.
- 2. Ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa czyste ekologiczne (gaz ziemny, gaz płynny, lekki olej opałowy) albo alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
- 3. Zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła.
- 4. Zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.

5. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
6. Dla obszaru objętego zmianą planu, za wyjątkiem terenu zabudowy produkcyjno-usługowej PU, ustala się **zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dróg.
7. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
8. Ustala się dopuszczalne **poziomy hałasu** :
  - 1) w **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) w **terenach zabudowy usługowej (U)** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) dla pozostałych terenów wyznaczonych w zmianie planu nie ustala się kategorii w tym zakresie.
9. W zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:
  - 1) W związku z położeniem obszaru zmiany planu w **granicach głównego zbiornika wód podziemnych**, w celu zapewnienia ochrony wysokiej jakości wody pitnej zbiornika GZWP nr 451 Bogucice, w obszarze zmiany planu obowiązuje:
    - a) ochrona zasobów i jakości wód, którą uwzględnia się poprzez wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji,
    - b) realizacja odwodnienia za pośrednictwem kanalizacji z oczyszczeniem przed odprowadzeniem do naturalnych cieków lub wyprowadzeniem poza obszar strefy;
  - 2) 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;
  - 3) obowiązuje podłączanie obiektów do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową;
  - 4) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi.
10. Obszar objęty zmianą planu w całości położony jest w rejonie, w którym nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych.
11. Wszystkie **cieki i rowy**, w tym nie wydzielone na Rysunku zmiany planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków wodnych, wydzielonych i nie wydzielonych na Rysunku zmiany planu, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków i rowów w odległości minimum 1,5m od krawędzi wysokiej skarpy koryta powierzchniowej wody płynącej, zabrania się także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
12. 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. W zasięgu występowania urządzeń melioracyjnych zaleca się zachowanie obecnego, rolnego użytkowania terenów.
13. W zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

14. W terenach przylegających do urządzeń i liniowych obiektów infrastruktury **obowiązują strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej**, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Zasięg oraz warunki zagospodarowania terenu objętego strefą zostały określone na rysunku zmiany planu oraz w przepisach odrębnych. Jako preferowane formy użytkowania gruntów w ramach strefy ustala się realizację zieleni niskiej urządzonej.
15. **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 zmianie planu.

#### § 7.

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

1. Gminna ewidencja zabytków obejmuje następujące obiekty położone w granicach zmiany planu:
  - 1) dom nr 87a, Niepołomice ul. Wielicka 87a;
  - 2) stodoła, Niepołomice ul. Wielicka 89.
2. Występujące w obszarze zmiany planu **obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków** oznaczone na Rysunku zmiany planu, podlegają ochronie:
  - 1) ochroną obejmuje się gabaryt, formę, detal architektoniczny budynku oraz jego otoczenie;
  - 2) 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);
  - 3) obowiązuje zapewnienie ekspozycji obiektów m.in. poprzez zakaz ich przesłaniania od strony ulic i placów publicznych;
  - 4) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską;
  - 5) ewentualne odstępstwa od w/w ustaleń mogą być wprowadzone z chwilą zaktualizowania gminnej ewidencji zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych.

#### § 8.

Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy** :

1. Zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
    - a) 15m od krawędzi jezdni drogi lokalnej KDG, (ul. Wielicka) przebiegającej częściowo poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
    - b) 4m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD przebiegającej poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
    - c) 4m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 1-4KDW,
    - d) 6,5m od osi jezdni dróg wewnętrznych położonych poza obszarem zmiany planu oraz dojazdów nie wydzielonych na Rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż ustalona w zmianie planu nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością przebudowy. Budynki, których tylko część jest położona w odległości mniejszej niż ustalona w zmianie planu nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością przebudowy i nadbudowy 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 zmianą planu dla tego terenu;

- 3) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na Rysunku zmiany planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia zmiany planu nie stanowią inaczej.
2. Możliwość sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej, oraz bezpośrednio w granicy działki jeśli szerokość działki nie przekracza 16m, pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymogów określonych w przepisach odrębnych, a także po wykazaniu w trybie administracyjnym, że takie usytuowanie nie narusza interesu osób trzecich.
3. Zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.
4. Dopuszczenie umieszczania na ścianach budynków i ogrodzeniach urządzeń reklamowych innych niż wielkogabarytowe, tj. szyldów oraz tablic informacyjnych związanych, bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji. W zakresie szyldów oraz tablic informacyjnych obowiązują:
  - 1) zakaz stosowania szyldów oraz tablic informacyjnych o wymiarach przekraczających wielkości:
    - a) dla nośników płaskich – max. 1.0 m<sup>2</sup> powierzchni,
    - b) dla nośników prostokątnych tzw. wysięgników – maksymalnie odległość 80 cm od elewacji do krańca wysięgnika z szyldem oraz 60 cm wysokości;
  - 2) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic informacyjnych na wysięgnikach na wysokości mniejszej niż 2,5 m nad poziomem przyległego terenu;
  - 3) zakaz umieszczania więcej niż jednego szyldu informującego o podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji budynku, w którym działalność jest prowadzona;
  - 4) 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;
  - 5) 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);
  - 6) nakaz umieszczania szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach z zachowaniem płaszczyzny i wysokości ogrodzenia;
  - 7) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic informacyjnych powyżej linii parteru budynku (gzymsu rozdzielającego parter od pierwszego piętra), w tym w oknach na całej elewacji budynku oraz na dachach i kalenicach oraz ścianach szczytowych budynków.
5. 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.
6. Realizacja ustaleń zmiany 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.

## **§ 9.**

### **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 zmiany planu.
2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3) oraz terenów zabudowy usługowej (U):
    - a) powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz 14m w przypadku zabudowy bliźniaczej;

- 2) Dla terenów produkcyjno-usługowych (PU):
  - a) powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 20m.
3. W przypadkach regulacji stanu prawnego granic wyłącznie w celu zwiększenia powierzchni działek sąsiednich dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust.2 z zastrzeżeniem, iż wszystkie działki po podziale i scaleniu będą spełniały określone w ust. 2 parametry.
4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna każdorazowo uwzględniać zasady określone w ust. 2 oraz charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

#### **§ 10.**

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) wskaźniki terenu biologicznie czynnego,
    - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
    - e) wysokości zabudowy,
    - f) geometrię dachu,
    - g) kolorystykę obiektów.
2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

#### **§ 11.**

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na Rysunku zmiany planu symbolami **1-3MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN3** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację wbudowanej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, przy czym jej powierzchnia nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - 2) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych z zakresu usług publicznych;
  - 3) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
  - 4) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 6) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
  - 7) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 8) 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 3 oraz 6 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 zmiany planu symbolem **MN3** do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość– maksymalnie 9m,
    - b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość maksymalnie 7,0m; w przypadku realizacji zadaszenia 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.

## § 12.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na Rysunku zmiany planu symbolami **1-2U** z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz towarzyszącej zieleni urządzonej.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych z zakresu usług publicznych;
  - 3) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
  - 4) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 5) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
  - 6) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 7) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. W terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **1U** dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji produkcyjnej z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych dla zabudowy usługowej.
4. 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 3 oraz 5 nie stanowiła więcej niż 40% powierzchni terenu inwestycji.
5. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
6. W granicach terenów **1-2U** 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 usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową- do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość– maksymalnie 9m,
    - b) dla budynków, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość maksymalnie 7,0m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego lub usługowego;
    - c) maksymalna wysokość okapu - 3,5 m od poziomu terenu.
  - 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) dla budynków mieszkaniowych ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

- 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 rozbudowy, przebudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków na tej działce bez podwyższenia zastanych wskaźników.
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 remontu, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego.

### § 13.

1. Wyznacza się **tereny produkcyjno-usługowe** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **PU** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację obiektów, urządzeń i zakładów obejmujących produkcję, rzemiosło i drobną wytwórczość, sprzedaż hurtową i inną działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym i usługowym.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **PU** dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zakładów produkcyjno-technicznych;
  - 2) obiektów usług komercyjnych i urządzeń socjalnych dla pracowników zakładów, urządzeń obsługi komunikacji;
  - 3) obiektów usług publicznych;
  - 4) funkcji mieszkalnej związanej z prowadzoną działalnością;
  - 5) urządzeń obsługi rolnictwa (np.: parki maszynowe, magazyny);
  - 6) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 7) dojazdów i zatok postojowych;
  - 8) zieleni o charakterze izolacyjnym.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem uzupełniającym określonym w ust. 2 pkt 1-4 nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
5. W celu prawidłowego zagospodarowania działek wyznaczonych na cele produkcyjne dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych ustala się konieczność zagospodarowania terenów wzdłuż granic działek zielenią izolacyjną.
6. W granicach terenów **PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;

5) **wysokość zabudowy** :

- a) dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych - maksymalnie 15m,
- b) dla budynków, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość maksymalnie 7,0m;

6) **geometria dachów** :

- a) dla budynków usługowych, produkcyjnych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe 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) dla budynków mieszkaniowych ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
- c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- d) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi,
- e) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu istniejącego;

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 ustalonych wskaźników.

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 budowy, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce z zachowaniem zastanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

## § 14.

1. Wyznacza się t **ereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na Rysunku zmiany planu symbolami **1-2ZE**, z podstawowym przeznaczeniem jako łąki, pastwiska, zalesienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych pełniącą funkcję otuliny biologicznej oraz izolacji od intensywnego zagospodarowania lub użytkowania.

2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku zmiany planu symbolem **ZE** dopuszcza się:

- 1) uprawy polowe;
- 2) dojścia piesze i dojazdy nie wyznaczone w zmianie planu;
- 3) ścieżki rowerowe;
- 4) realizację urządzeń sportu i rekreacji;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń wodnych;
- 6) realizację nowych zalesień.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego określonego w ust. 2 pkt. 2-4 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 zmiany planu symbolem **ZE** ustala się zakaz:
  - 1) realizacji nowej zabudowy;
  - 2) realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od koryt rzecznych i cieków wodnych z uwagi na możliwość bezkolizyjnego przemieszczania się zwierząt dziko żyjących.

#### **§ 15.**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na Rysunku zmiany planu symbolem **KDG** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy **G** (główne) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku zmiany planu symbolem **KDG** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) realizację ciągów pieszych i tras 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);
  - 4) lokalizację miejsc postojowych;
  - 5) realizację obiektów tymczasowych w sposób nie utrudniający korzystania z podstawowego przeznaczenia terenu.
3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z Rysunkiem zmiany planu.

#### **§ 16.**

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na Rysunku zmiany planu symbolami **1-4KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku zmiany planu symbolem **KDW** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) realizację tras rowerowych;
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających ustala Rysunek zmiany planu.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury technicznej**

#### **§ 17.**

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych zmianą planu:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie realizowana przez istniejącą drogę publiczną **KDG**, drogę wojewódzką nr 964 znajdującą się w części poza granicami terenu objętego zmianą planu (ul. Wielicka), oraz drogę dojazdową przebiegającą poza granicami zmiany planu i drogi wewnętrzne **1-4KDW**, z wykorzystaniem istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej, z dostosowaniem ich do wymagań przepisów odrębnych;
  - 2) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe drogi dojazdowe oraz wewnętrzne z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 3) budynki przy drogach powinny być usytuowane:

- a) z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie rysunkiem zmiany planu oraz zasadami określonymi w §8 ust. 1,
  - b) w przypadku nie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa komunikacyjna może być rozbudowywana o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinna być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno –budowlanych;
  - 5) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 5m;
  - 6) ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3), zabudowy usługowej (U), oraz zabudowy produkcyjno-usługowej (PU):
    - a) dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (w tym garaż wolnostojący lub wbudowany w budynek mieszkalny),
    - b) dla **zabudowy i funkcji usługowej** dodatkowo proporcjonalnie co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej), oraz co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

### § 18.

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 określonemu 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 zmianą planu 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;
  - 3) tereny zabudowy będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym zmianą planu;
  - 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;

- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu podłączeniem 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 oraz przydomowych oczyszczalni ścieków 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) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego (GPZ 110kV/SN Niepołomice);
  - 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) wzdłuż projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
    - a) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2m,
    - b) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m;
  - 5) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami;
  - 6) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 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 zmiany 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;

- 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** ustala się:
- 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) ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami;
  - 2) obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
  - 3) obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych;
  - 4) obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

### **§ 19.**

W obszarze objętym zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice przyjętego uchwałą Nr XXXII/502/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005, (Dziennik Urzędowy Woj. Małopolskiego Nr 311, poz. 2268).

### **§ 20.**

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

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami PU, U, MN3;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami ZE, KDG, KDW.

### **§ 21.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**§ 22.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Niepołomicach

**Marek Ciastoń**