

**UCHWAŁA NR XXXII/445/13  
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 obszaru starego młyna w centrum miasta Niepołomice**

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. Uchwała 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 obszaru starego młyna w centrum miasta Niepołomice, 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 XVIII/260/12 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 maja 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice dla obszaru starego młyna w centrum miasta Niepołomice.
3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 0,23 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) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach lub warunkach zabudowy i zagospodarowania;
  - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania 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 lub terenu inwestycji;
  - 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie murów ich części nadziemnych, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
  - 9) **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 zmianą planu terenu;
  - 10) **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;
  - 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 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;
  - 13) **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;
  - 14) **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;
  - 15) **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) **MU1** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - b) **KDL** – tereny dróg publicznych – drogi lokalna,

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy.**
3. Elementy oznaczone na Rysunku zmiany planu – wynikające z unormowań odrębnych:
- 1) **obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.**
4. Elementy informacyjne oznaczone na Rysunku zmiany planu:

1) **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 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 oraz dróg.
7. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny; w szczególności dotyczy to odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.
8. Ustala się dopuszczalne **poziomy hałasu** :
  - 1) w **terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MUI)** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 2) 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 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. Dla położonego w obszarze zmiany planu budynku młyna, posiadającego **wpis do gminnej ewidencji zabytków** [poz. Nr 30] ustala się:
  - 1) ochronę gabarytu, formy, detalu architektonicznego budynku oraz jego otoczenia;
  - 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.
2. W związku z położeniem obszaru zmiany planu w **podstrefie pośredniej ochrony konserwatorskiej** nakazuje się:

- 1) dostosowanie nowych oraz przebudowywanych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów obiektów. Stosowane materiały budowlane powinny nawiązywać swoim charakterem (wyglądem) do materiałów tradycyjnych;
  - 2) dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, modernizację i przebudowę na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym hotelików – pensjonatów), administracji;
  - 3) stopniową redukcję (do całkowitej eliminacji) funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego (magazynów, urządzeń uciążliwego rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, reklam wielkogabarytowych itp.);
  - 4) realizację pełnego programu działań w zakresie realizacji i modernizacji systemów infrastruktury technicznej.
3. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie podstrefy wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

## § 8.

Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu 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) 8m od krawędzi jezdni drogi lokalnej KDL przebiegającej częściowo poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
    - b) 6,5m od osi jezdni dojazdów nie wydzielonych na Rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) budynki, których 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 ograniczonej 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. Zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.
3. 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 obowiązuje:
  - 1) zakaz stosowania szyldów oraz tablic informacyjnych o wymiarach przekraczających wielkości:
    - a) dla nośników płaszczyznowych – max. 1.0 m<sup>2</sup> powierzchni,
    - b) dla nośników prostopadłych 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.
4. 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.
  5. 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. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU1)** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 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.
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 **teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej**, oznaczony na Rysunku zmiany planu symbolem **MU1** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) usług publicznych i komercyjnych, wbudowanych w budynki mieszkalne lub wolnostojących;
  - 3) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MU1** dopuszcza się:
- 1) realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej;
  - 2) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
  - 4) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 5) 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, nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni całkowitej funkcji podstawowej na działce.
4. Ustala się możliwość adaptacji istniejącego budynku młyna na cele usługowe oraz mieszkalne nie ustalając maksymalnej ilości lokali mieszkalnych możliwych do wydzielenia.
5. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
6. W granicach terenów MU1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;
  - 5) **wysokość zabudowy** :
    - a) nie dopuszcza się możliwości zwiększenia istniejącej wysokości budynku młyna, w przypadku rozbudowy budynku dopuszcza się dostosowanie wysokości nowej części do części istniejącej,
    - b) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość– maksymalnie 11m,
    - c) 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 mieszkalnego;
- 6) **geometria dachów** :
- a) ustala się utrzymanie istniejącej formy dachu budynku młyna, w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje nakaz dostosowania projektowanej formy dachu do istniejącej,
  - b) dla nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
  - c) 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 attykowych,

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

#### 7) kolorystyka obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości oraz 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 posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
  - d) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce.
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.

### § 12.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, oznaczone na Rysunku zmiany planu symbolem **KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy **L** (lokalne) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicy terenów oznaczonych na Rysunku zmiany planu symbolem **KDL** 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 objekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej);
  - 4) lokalizację miejsc postojowych;
  - 5) realizację obiektów tymczasowych w sposób nie utrudniający korzystania z podstawowego przeznaczenia terenu;
  - 6) przebudowę istniejącego budynku młyna, na warunkach określonych w § 7, 11 oraz z zastrzeżeniem §8 ust. 3.
3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z Rysunkiem zmiany planu.

### Rozdział 4.

#### Zasady obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury technicznej

### § 13.

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych zmianą planu:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie realizowana przez istniejącą drogę publiczną KDL, znajdującą się w przeważającej części poza granicami terenu objętego zmianą planu, (ul. Młyńska);
  - 2) budynki przy drogach powinny być usytuowane:
    - a) z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie rysunkiem zmiany planu oraz zasadami określonymi w §8 ust. 3,
    - b) w przypadku nie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 3) 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;
- 4) ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:
  - a) dla **zabudowy mieszkaniowej** – 1,5 miejsca na 1 mieszkanie (w tym garaż wolnostojący lub wbudowany w budynek mieszkalny),
  - b) dla **zabudowy usługowej** proporcjonalnie – co najmniej 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej), oraz co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

#### § 14.

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) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków, opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów;
  - 6) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych;

- 7) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
  - 8) wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
  - 9) 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;
  - 10) 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 o 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**

### **§ 15.**

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).

### **§ 16.**

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 terenu oznaczonego symbolem MU1;
- 2) 1 % dla terenu oznaczonego symbolem KDL.

### **§ 17.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**§ 18.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Niepołomicach

**Marek Ciastoń**