

UCHWAŁA NR LIV/721/23
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 2 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w okolicach ul. Ziołowej w Niepołomicach – zbiornik wodny z otoczeniem

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/283/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w okolicach ul. Ziołowej w Niepołomicach – zbiornik wodny z otoczeniem, **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w okolicach ul. Ziołowej w Niepołomicach – zbiornik wodny z otoczeniem, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXIII/283/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w okolicach ul. Ziołowej w Niepołomicach – zbiornik wodny z otoczeniem.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 13,12 ha.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
 - 2) rozstrzygnięcie 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**;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiący załącznik **Nr 4**.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **cieku wodnym** należy przez to rozumieć ciek naturalny w rozumieniu ustawy prawo wodne;
 - 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
 - 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12°;
 - 4) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych, przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;
 - 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 9) **obiektach kubaturowych** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;
- 10) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **przeźreni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przeźrennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleń urządzona;
- 14) **przeźnaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 15) **przeźnaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako jedyny lub przeważający, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 16) **przeźnaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeźnaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeźnaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeźnaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 18) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 19) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
- 20) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, 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 o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
- 21) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 22) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz przedsięwzięcia usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o przeźnaczeniu ustalonym w planie, a emisje nie powodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska);

- 23) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, bezpieczeństwa, świadczone w ramach sektora publicznego lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę;
 - 24) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;
 - 25) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 26) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 27) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 28) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem– mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
 - 29) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcję mieszkalną i usługową, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a funkcja mieszkalna dwóch odrębnych lokali mieszkalnych;
 - 30) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;
 - 31) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2. 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
 - 4) **strefa zieleni;**
 - 5) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:**
 - a) **1-4MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MU** – teren zabudowy mieszkaniowej i usług,
 - c) **1USr**– teren usług sportu i rekreacji,

- d) **1-7ZR** – teren zieleni nieurządzonej,
 - e) **1-2WS** – teren wód powierzchniowych,
 - f) **Tereny komunikacji** z podziałem na:
 - **1KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - **1-2KDW** – teren dróg wewnętrznych,
 - **1KX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
3. Elementy rysunku planu – wynikające z unormowań odrębnych:
- 1) granica złoża kruszywa naturalnego;
4. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:
- 1) ciek wodny;
 - 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna nn;
 - 3) granica aglomeracji Niepołomice.
5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 1MN3, 5ZR, 1USr gdzie:
- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
 - 2) symbol literowy lub literowo-liczbowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: MN3,ZR).

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5.

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.
5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
 - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji.
7. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:
 - 1) położonych częściowo pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,

- 2) w zakresie dachów:
- a) w przypadku przebudowy istniejących budynków, oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
8. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy.
9. W obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
10. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.
11. Ustala się zasadę, aby uciążliwość prowadzonej działalności zamykała się w granicach działki inwestycyjnej dla której inwestor posiada tytuł prawny.
12. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połączeń dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;
 - 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - KDD - 4 m od linii rozgraniczających dróg,
 - KDW, KX - 4 m od linii rozgraniczającej,
 - b) w przypadku istniejących budynków położonych w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w ust. 7 pkt. 1;
 - 3) wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:
 - a) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m,
 - b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 6m;
 - 4) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
 - 5) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
 - 6) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3) i terenu zabudowy mieszkaniowej i usług (MU) oraz terenów usług sportu i rekreacji (USr)** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale,
 - c) dopuszcza się tolerancję 20% od wartości wskazanych w lit. a-d wyłącznie dla ostatniej powstającej w wyniku podziału działki budowlanej,

d) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w lit. a-e jednak nie mniejszej niż 5 m²:

- w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 6.

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. Należy uwzględnić położenie części obszaru w granicach złoża „Wola Batorska”.

§ 7.

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

- 1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem następujących inwestycji:
 - a) drogi oraz obiekty mostowe,
 - b) infrastruktura techniczna wraz z infrastrukturą z zakresu łączności publicznej,
 - c) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - d) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - e) obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - f) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,
 - g) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
 - h) budowle piętrzące wodę,
 - i) scalanie gruntów,
- 2) 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;
- 3) wszystkie istniejące **cieki wodne**, w tym nie wydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:
 - a) konieczność zachowania ich ciągłości, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,
 - b) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,
 - d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;
- 4) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących **rowów**, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:
 - a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
 - b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,
 - c) zakaz lokalizacji:

- budynków w odległości do 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - ogrodzeń i obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
- d) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:
- a) 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,
 - b) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi.
- 6) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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;
- 8) ustala się następujące **zasady ochrony, kształtowania i urządzania zieleni**:
- a) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, nowe nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - b) nakaz ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności na ich przebiegu oraz zakaz niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni w korytarzach migracji zwierząt,
 - c) nakaz wzbogacania wnętrza jednostek osadniczych systemem terenów zielonych,
 - d) wyznacza się **strefę zieleni**, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 80%, dla której ustala się:
 - zakaz likwidacji zieleni wysokiej, przy czym dopuszcza się odstępstwo od zakazu w związku z koniecznością realizacji dojazdów i dojazdów,
 - nakaz realizacji zieleni wysokiej równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji obiektów przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego w terenach MN3 i MU,
 - zakaz zabudowy budynkami,
 - możliwość lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w terenach **ZR**, nakaz zapewnienia przeswitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt;
- 10) w zakresie **ochrony akustycznej**, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:
- a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej i usług jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”,
 - b) w terenach zieleni rekreacyjnej (ZR) oraz w terenach usług sportu i rekreacji (USr) – jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 8.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu** nie wprowadza się ustaleń z uwagi na fakt, iż w obszarze planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

§ 9.

W ramach wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy przestrzeni publicznych:

- a) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej;
- b) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury;
- c) nakaz zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego drzew i krzewów, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych.

§ 10.

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. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3) i terenu zabudowy mieszkaniowej i usług (MU) oraz dla terenów usług sportu i rekreacji (USr)**:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość nie może być mniejsza niż 18 m;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

§ 11.

Zasady obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą sieć dróg publicznych i wewnętrznych, w tym m.in.:
 - a) istniejącą drogę publiczną KDD,
 - b) drogi wewnętrzne KDW,
 - c) ciągi pieszo jezdne KX
 - d) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 4**;
 - 2) przeznaczenie terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolami KDD, KDW i KX zgodnie z ustaleniami **§ 19**;
 - 3) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe dojazdy oraz ciągi pieszo jezdne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 4) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;
 - 5) ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych:
 - a) dla obsługi 1 - 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 5 m,
 - b) dla obsługi 6-10 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 6 m,
 - c) dla obsługi ponad 10 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 8 m;

– z zastrzeżeniem, iż szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

- 6) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 7) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;
- 8) dopuszcza się realizację tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (KDD, KDW, KX) jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:

- 1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek, odpowiednio do przeznaczenia terenów według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej w terenach oznaczonych symbolami MN3 i MU – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowej, co najmniej 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej i magazynowej) lub co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów sportu i rekreacji: - 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 2) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 3) miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenu oznaczonego symbolem IKX - w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
- 4) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1 za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;
- 5) dla funkcji usługowej i sportowo-rekreacyjnej o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsce na 20 zatrudnionych,
- 6) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych - jako pasy i zatoki postojowe, lub w innych terenach gdzie dopuszczono ich lokalizację.

§ 12.

Zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej

1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
 - 3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
 - 4) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;

- 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 6) w zakresie **urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej** dopuszcza się:
- a) we wszystkich terenach: lokalizowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **USr**: urządzenia fotowoltaiczne oraz pompy ciepła i urządzenia geotermalne o mocy zainstalowanej przekraczającej wartość 500kW.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zasilanie z urządzeń położonych poza obszarem planu;
 - 2) możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, przemysłu i usług oraz celów gaśniczych;
 - 3) ustala się realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
 - 4) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 50 mm;
 - 5) 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;
 - 6) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru;
 - 7) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych w tym poprzez rozbudowę systemowej kanalizacji sanitarnej;
 - 2) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, z zastrzeżeniem warunków określonych dla aglomeracji Niepołomice zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/304/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszarów i granic aglomeracji Niepołomice, dopuszcza się:
 - a) indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
 - b) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez:
 - a) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) odprowadzenie do kanalizacji opadowej,
 - c) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
 - d) odprowadzenie do cieków, rowów, z uwzględnieniem rozwiązań:

- zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,
- e) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;
- 4) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:
- 1) dla obszaru objętego planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej poprzez utrzymanie istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
- 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, ciśnienie 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.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** 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) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenie obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;
- 4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się, w sposób który nie ogranicza podstawowego przeznaczenia wyznaczonego Planem, zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia – na linie kablowe;
- 6) należy zapewnić możliwość swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
- 7) w pasach technologicznych (strefach ochrony technicznej) obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 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, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, z tym że w terenach MN3 i MU dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:
- 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Niepołomice dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - 2) zakaz składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;
 - 3) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki;
 - 4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;
 - 5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.

Rozdział 4. Przeznaczenie terenów

§ 13.

1. Określone w Rozdziale IV 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. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 14.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących usług publicznych,

- 2) wbudowanej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - 3) zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 29, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - 4) budynków rekreacji indywidualnej;
 - 5) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,
 - 6) parkingów,
 - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
 - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
 - 9) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej,
 - 10) obiektów małej architektury,
 - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 22.
4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **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** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,4
 - 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
 - 6) **geometria dachów:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
 - b) dla budynków usługowych, rekreacji indywidualnej, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 15.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MU** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 29, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;
 - 4) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 2) parkingów;
 - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
 - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
 - 5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 6) obiektów małej architektury;
 - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,.
 - 8) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej,
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 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 22.
5. W granicach terenu oznaczonego symbolem **MU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie i usług publicznych maksymalnie 40%, dla zabudowy usługowej - maksymalnie 30%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej i usług komercyjnych - minimum 50%,
 - b) dla zabudowy usług publicznych - minimum 40%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** - 0,4 przy czym w przypadku inwestycji polegającej na realizacji wyłącznie usług publicznych dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do wartości 0,8;
 - 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynku usług komercyjnych – 120 m²;
 - 6) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej – maksymalnie 9 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;

7) geometria dachów:

- a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;

8) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odbłaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 16.

1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1USr** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi sportu i rekreacji z urządzeniami sportowymi (np: boiska do gier, bieżnie, plaże) oraz terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, wraz z towarzyszącymi obiektami sanitarnymi i socjalnymi.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **USr** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:
 - 1) obiektów budowlanych w postaci wiat i zadaszeń;
 - 2) obiektów rekreacji indywidualnej;
 - 3) urządzeń wodnych służących rekreacyjnemu wykorzystaniu zbiornika wodnego;
 - 4) parkingów;
 - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 7) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - 8) obiektów małej architektury;
 - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 10) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz o mocy powyżej 100 kW w formie urządzeń wolnostojących i realizowanych na obiektach kubaturowych.
3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami **USr**.
4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **USr** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 20%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 60%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,2;
 - 5) **wysokość zabudowy** z zastrzeżeniem §5 ust. 12 pkt 3 – maksymalnie 8 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;
 - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

7) kolorystyka obiektów:

- a) w materiałach wykończeniowych 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) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
- c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 17.

1. Wyznacza się **teren zieleni nieurządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1-7ZR**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielenią nieurządzoną, zielenią izolacyjną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych.
2. W granicach terenów oznaczonego symbolem **ZR** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
 - 1) urządzenia wodne służące rekreacyjnemu wykorzystaniu zbiornika wodnego, plaże;
 - 2) obiekty sanitarne i socjalne towarzyszące przeznaczeniu określone w pkt 1;
 - 3) wiaty, altany;
 - 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 5) wody stojące i płynące;
 - 6) zbiorniki retencyjne;
 - 7) parkingi;
 - 8) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;
 - 9) nieoznaczone na rysunku planu dojścia piesze, ciągi piesze, trasy rowerowe;
 - 10) obiekty małej architektury;
 - 11) zielenią urządzoną i izolacyjną;
 - 12) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZR** ustala się zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
4. W granicach terenów **ZR** obowiązuje zakaz realizacji budynków.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolem **ZR** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 25%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 70%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,25;
 - 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 6 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 13 pkt 3;
 - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) **kolorystyka obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych 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,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 18.

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolem **WS** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
 - 1) lokalizację pomostów, mostów i kładek pieszych oraz możliwość realizacji urządzeń wodnych służących rekreacyjnemu wykorzystaniu zbiorników wodnych;
 - 2) terenowych i nawodnych elementów przystani kajakowej wraz z pomostem oraz innych urządzeń niezbędnych dla uprawiania sportów wodnych i rekreacji;
 - 3) realizację budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową;
 - 4) niewyznaczonych na rysunku zmiany planu dojeżdż i dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 5) realizację ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 6) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Tereny **WS** należy traktować jako jeden ciągły teren niezależnie od przecinających go terenów komunikacji oraz dopuszczonych mostów, urządzeń i połączeń komunikacyjnych.
4. Obowiązuje zakaz realizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2.
5. Dopuszcza się prace konserwacyjne w zakresie utrzymania, zabezpieczenia oraz ochrony wynikające z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.
6. W granicach terenów **WS** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 90%.

§ 19.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podziałem na:
 - 1) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1-2KDW** o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne
 - 3) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **1KX**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolem **KDD** 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). Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych funkcjonalnie z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Teren drogi wewnętrznej **KDW** przeznacza się pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

4. Tereny ciągów pieszo-jezdnych KX przeznacza się pod budowlę przeznaczoną do obsługi ruchu pieszego rowerowego i samochodowego - wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nim obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej oraz parkingów i miejsc postojowych dla rowerów.
5. Dla dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
6. W terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.
7. W granicach terenów określonych w ust. 1, w miejscu przecięcia z rowami i ciekami wodnymi ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

§ 20.

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) dla terenów o symbolach: **MN3, MU, USr** - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 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