

**UCHWAŁA NR XX/248/20**  
**RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 2 lipca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszarów „Wola Batorska II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą Nr XII/125/15 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 3 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszarów „Wola Batorska II”, **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice **i uchwała, co następuje:**

**Rozdział I.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice, dla obszarów „Wola Batorska II”, zwany dalej „planem” obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 130,7515 ha, położone na terenie miejscowości Wola Batorska w Gminie Niepołomice.
2. Granice obszarów, o których mowa w ust. 1 zostały określone na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Nr XII/125/15 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 3 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszarów „Wola Batorska II”.
3. Przedmiot planu zawarty jest w:
  - 1) Rozdziale 1 – Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdziale 2 – Przepisy odnoszące się do wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 3) Rozdziale 3 – Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 4) Rozdziale 4 – Przepisy końcowe.

**§ 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 rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:
  - 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3.
3. Na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do uchwały, obowiązującymi oznaczeniami są:
  - 1) granica obszarów objętych planem;
  - 2) oznaczenia ustaleń planu:
    - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- c) tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
- MN.1 - MN.132 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU.1 - MU.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,
  - RM.1-RM.19 – tereny zabudowy zagrodowej,
  - P/U.1 – teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej,
  - US.1 – teren sportu i rekreacji,
  - RU.1 – teren usług i produkcji rolniczej,
  - R.1 – R.34 – tereny rolnicze,
  - R/Z.1 - R/Z.24 – tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej,
  - KDD.1 – KDD.10 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - KDW.1 – KDW.12 – tereny dróg wewnętrznych,
- d) budynek figurujący w gminnej ewidencji zabytków - w obszarze objętym planem występuje część tego budynku,
- e) obszary cenne przyrodniczo, tworzące korytarze i ciągi ekologiczne o znaczeniu lokalnym;
- 3) oznaczenia przyjęte na podstawie przepisów odrębnych lub decyzji i dokumentów wiążących wg przepisów odrębnych:
- a) pas ochronny wału przeciwpowodziowego – 50,0m od stopy wału,
- b) udokumentowane złoża surowców mineralnych:
- złożo „Wola Batorska”,
  - złożo „Wola Batorska – Wilkowiec”,
  - złożo „Wola Batorska – Tarnówka”,
- c) obszary górnicze,
- d) tereny górnicze,
- e) wszystkie obszary objęte planem położone są w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły dla wody 100 - letniej.
4. Na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do uchwały, oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu są:
- 1) ważniejsze istniejące i projektowane obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami technologicznymi – 15,0m t.j. po 7,5m od osi w obu kierunkach, ujęcia wody, stacje podciśnieniowe);
  - 2) istniejący szlak turystyki pieszej - „Szlak Bocianich Gniazd”;
  - 3) strefa potencjalnej uciążliwości akustycznej drogi wojewódzkiej nr 964 – 100,0m;
  - 4) zasięg do 200,0m od granic obszaru Natura 2000 PLB120002 Puszcza Niepołomska.

### § 3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o..., należy przez to rozumieć:

- 1) **aktualnie obowiązującym planie miejscowym** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Batorska I”, przyjęty uchwałą Nr LXIX/724/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 532, poz. 3974 z dnia 13 października 2010r.);

- 2) **altanach** – budowle ogrodowe lekkiej konstrukcji z ażurowymi ścianami, stanowiące osłonę przed słońcem i deszczem, służące biernej rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) **budynkach i obiektach usługowych** – budynki i obiekty, w których prowadzona jest działalność obejmująca:
  - a) usługi komercyjne – na terenie o symbolu US.1 wyłącznie z zakresu małej gastronomii, a na terenach o symbolach MN.1-MN.132 wyłącznie z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m<sup>2</sup> i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100m<sup>2</sup>,
  - b) usługi związane z realizacją celów publicznych, z zakresu ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), oświaty i kultury (np. publiczne biblioteki, świetlice, domy kultury, przedszkola, itp.), administracji publicznej (w tym samorządowej) - usługi te nie dotyczą terenów o symbolach US.1 i P/U.1;
- 4) **budynkach i obiektach zabudowy zagrodowej** – zabudowę zagrodową, o której mowa w przepisach z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z zastrzeżeniem, że maksymalna obsada inwentarza w ramach jednego terenu tej zabudowy nie może przekraczać 60DJP;
- 5) **dachu płaskim** – dach lub stropodach o spadku do 12<sup>0</sup>;
- 6) **dojściach pieszych** – urządzone na terenie powierzchni trwale lub częściowo utwardzone służące pieszym;
- 7) **działce budowlanej** – teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linię wyznaczającą granicę terenu, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków - wyjątek stanowią związane z tymi budynkami schody, ganki, daszki, balkony, wykusze, tarasy oraz dopuszczenie określone w § 6 pkt 6 lit. b tiret 1;
- 9) **nie wydzielonych dojazdach** – istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek, obiektów i urządzeń z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 10) **parkingach** – parkingi, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **powierzchni całkowitej budynku** – sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, liczoną po obrysie jego ścian zewnętrznych;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 13) **powierzchni zabudowy** - powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie ich rzutu;
- 14) **przepisach odrębnych** – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy branżowe;
- 15) **przestrzeniach publicznych** - powszechnie dostępne miejsca i ich otoczenie w strukturze funkcjonalno – przestrzennej, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, takie jak: drogi, ulice, place, skwery, zieleńce, itp.;
- 16) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako dominujące na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;
- 18) **terenie** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo – cyfrowym, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 19) **trasie rowerowej** - ciąg rozwiązań technicznych w zakresie ruchu rowerowego, na który mogą składać się np. wydzielone powierzchnie w przestrzeni ulicznej lub prowadzone i oznakowane w ramach jezdni, samodzielne drogi rowerowe niezależne od ruchu drogowego, ciągi pieszo - rowerowe, itp.;

- 20) **uciążliwości** – zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, odory;
- 21) **usługowych lokalach użytkowych o charakterze komercyjnym** – wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność z zakresu usług komercyjnych, przy czym:
- a) powierzchnia sprzedaży tych lokali w przypadku usług handlu nie może przekraczać 100m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia użytkowa tych lokali w przypadku usług gastronomii nie może przekraczać 100m<sup>2</sup>;
- 22) **wiatach** - lekkie konstrukcje dachowe wsparte na słupach osłaniające np. stanowiska postojowe samochodów lub/i rowerów, miejsca sprzedaży, itp.;
- 23) **wskaźniku intensywności zabudowy** – parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 24) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 25) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 26) **wysokości zabudowy** – całkowitą wysokość budynków i budowli (z wyłączeniem wolno stojących trwale związanych z gruntem tablic i urządzeń reklamowych) mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku t.j. gzymsu, kalenicy dachu lub górnej krawędzi attyki;
- 27) **zbiorniku wodnym** - zagłębienie terenu wypełnione wodą o ciągłym bądź okresowym dopływie lub odpływie wód, lub nie związane bezpośrednio z wodami płynącymi stawy (w tym rybne i dla potrzeb rolnictwa);
- 28) **zieleni izolacyjnej** - zieleń kształtowana, w taki sposób aby:
- a) minimalizować uciążliwości akustyczne:
    - o charakterze komunikacyjnym wynikające z ruchu pojazdów dla sąsiednich terenów,
    - pochodzące z prowadzonej działalności produkcyjnej czy usługowej na terenie P/U.1,
  - b) przesłaniać niekorzystne elementy zagospodarowania na działkach budowlanych położonych w terenie P/U.1;
- 29) **zieleni urządzonej** - urządzone i utrzymywane obszary zieleni obejmującej m.in. drzewa, krzewy, rabaty, kwietniki, trawniki, zieleń w pasach drogowych, itp., pełniące funkcje biologiczne i estetyczne, albo jak w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych mającej dodatkowo charakter użytkowy (drzewa i krzewy owocowe, ogrody warzywne).
2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu zostają przywołane nazwy ulic i cieków naturalnych należy przez to rozumieć nazwy nadane ulicom i ciekom naturalnym wg stanu na dzień wejścia planu w życie. Podobnie należy rozumieć inne nazwy własne przywołane w uchwale t.j. wg stanu na dzień wejścia planu w życie.
3. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **Rozdział II.**

### **Przepisy odnoszące się do wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

#### **§ 4.**

1. Warunkiem realizacji zabudowy jest dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną albo nie wydzielony dojazd.
2. Na obszarach objętych planem, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, dopuszcza się:
  - 1) lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów;

- 2) realizację nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 9 poza wskazanymi na rysunku planu;
- 3) realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz ochronie przeciwpowodziowej.

## § 5.

Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy;
- 2) obowiązuje kształtowanie struktury przestrzennej w dostosowaniu do otaczających walorów krajobrazowych i walorów środowiska oraz uwarunkowań stwarzanych przez to środowisko.

## § 6.

Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) w odniesieniu do **zasad sytuowania budynków na działkach budowlanych:**
  - a) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
  - b) w miejscach gdzie nie zostały wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu,
  - c) dopuszcza się z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu , sytuowanie budynku na działce budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki, w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na długości nie przekraczającej 20,0m, jeżeli jest to uwarunkowane geometrią i parametrami działki lub niekorzystnym ukształtowaniem terenu,
  - d) w terenach, na których zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym określonym w Rozdziale 3 możliwa jest realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zakazuje się lokalizacji w obrębie jednej działki ewidencyjnej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) w odniesieniu do **wysokości nowo realizowanej i rozbudowywanej zabudowy:**
  - a) dla budynków garażowych: max. 6,0m,
  - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: max. 7,0m,
  - c) dla wiat i altan: max. 3,5m,
  - d) dla budowli:
    - na terenie o symbolu P/U.1: max. 20,0m,
    - na pozostałych terenach: max. 10,0m,
  - e) dla pozostałej zabudowy:
    - na terenach o symbolach MN.1- MN.132: max. 9,0m,
    - na terenach o symbolach MU.1- MU.3: max. 10,0m,
    - na terenach o symbolach RM.1- RM.19: max. 9,0m,
    - na terenie o symbolu P/U.1: max.12,0m,
    - na terenie o symbolu US.1: max. 9,0m,
    - na terenie o symbolu RU.1: max. 9,0m;
- 3) w odniesieniu do **zasad kształtowania brył budynków:**
  - a) szerokość elewacji frontowej budynków:
    - na terenach o symbolach MN.1 – MN.132: max.18,0m,

- na pozostałych terenach: nie ustala się,
- b) dopuszcza się możliwość wiązania funkcji mieszkalnej z funkcją gospodarczą i garażową w jednej kubaturze lub na zasadach bezpośredniej przybudowy;
- 4) w odniesieniu do **zasad kształtowania dachów budynków nowo realizowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych**, z zastrzeżeniem lit. d tiret drugi oraz tiret trzeci:
- a) na terenach o symbolach MN.1- MN.132, MU.1 – MU.3, RM.1-RM.19, US.1: dachy budynków dwu lub wielospadowe z kalenicą w głównej osi symetrii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej: 3,5m od poziomu terenu,
  - b) na terenie o symbolu P/U.1: dachy budynków płaskie, przy obowiązku osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej względnie dwu lub wielospadowe z kalenicą w głównej osi symetrii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 12<sup>0</sup> - 30<sup>0</sup>,
  - c) na terenie o symbolu RU.1: dachy budynków dwu lub wielospadowe z kalenicą w głównej osi symetrii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 12<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej: 3,5m od poziomu terenu,
  - d) dopuszcza się:
    - na terenie o symbolu US.1 dachy płaskie, przy obowiązku osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej,
    - aby obiekty dobudowywane do budynków istniejących posiadały dach dostosowany do dachu budynku istniejącego, o tym samym nachyleniu połaci jak główne połacie dachowe budynku, do którego są dobudowywane,
    - w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynku, która nie obejmuje wykonania nowej konstrukcji dachowej, inną geometrię dachu jeżeli ze względów technicznych nie jest możliwe lub zasadne zastosowanie geometrii dachu określonej w lit. a, lit. b i lit. c,
    - doświetlenie budynków oknami połaciowymi i lukarnami, przy czym obowiązuje jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu oraz rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych, ponadto maksymalna łączna powierzchnia lukarn może wynosić 1/3 powierzchni dachów, minimalna odległość lukarn od ściany poprzecznej: 1,5m, a dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle;
- 5) w odniesieniu do **kolorystyki**:
- a) nakazuje się stosowanie:
    - pokryć dachowych w tonacji ciemnej, w tym w odcieniach czerwieni,
    - jasnej kolorystyki elewacji, nawiązującej do naturalnych kolorów materiałów budowlanych (drewno, kamień, cegła, beton), przy dopuszczeniu ciemniejszych akcentów,
  - b) zakazuje się stosowania pokryć dachowych i elewacji w kolorach jaskrawych,
  - c) jeżeli w granicach działki budowlanej znajduje się kilka budynków to wszystkie one muszą posiadać jednakową lub zbliżoną do siebie kolorystykę, z uwzględnieniem zasad określonych w lit. a i b;
- 6) w odniesieniu do **istniejącej w dniu wejścia planu w życie zabudowy**:
- a) istniejącą w dniu wejścia planu w życie zabudowę przeznacza się do zachowania z możliwością jej remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i rozbiórki, przy zachowaniu standardów określonych niniejszym paragrafem oraz pozostałych ustaleń planu, z następującymi zastrzeżeniami:
    - możliwość prowadzenia robót przy przebudowie, remoncie lub rozbiórce dla obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicy działki budowlanej,
    - dla zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbiórki; w przypadku odbudowy i rozbudowy nakazuje się respektować wskazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,

- dla zabudowy zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszcza się wyłącznie rozbiórki oraz roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należyтым stanie technicznym i dostosowaniem wnętrza dla ewentualnych pomieszczeń usługowych,
- dla zabudowy położonej w terenach rolniczych o symbolach R.1-R.34 dopuszcza się remonty, odbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz jednorazową rozbudowę nie więcej niż o 30% obecnej powierzchni zabudowy danego budynku, a także realizację wiat i silosów nie dalej niż 15,0m od istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem, że na gruntach rolnych klas I-III budowa, rozbudowa i nadbudowa jest dopuszczalna wyłącznie dla wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu z zachowaniem maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 2, a w przypadku zabudowy dla której nie określono parametrów w pkt 2 do wysokości nie przekraczającej 9,0m,
- dla zabudowy położonej w terenach rolniczych i zieleni nieurządzonej o symbolach R/Z.1 – R/Z.24 dopuszcza się remonty, odbudowę, przebudowę, nadbudowę, a także realizację wiat nie dalej niż 15,0m od istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem, że na gruntach rolnych klas I-III budowa i nadbudowa jest dopuszczalna wyłącznie dla wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, z zachowaniem maksymalnej wysokości zabudowy określonej w pkt 2, a w przypadku zabudowy dla której nie określono parametrów w pkt 2 do wysokości nie przekraczającej 9,0m,
- dla zabudowy, której wysokość w stanie istniejącym jest większa niż określono w pkt 2 oraz w tirecie 4 i 5 przebudowa i rozbudowa może nastąpić z zachowaniem istniejącej wysokości, bez możliwości jej zwiększania; dopuszcza się w przypadkach takiej zabudowy prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych,
- dla zabudowy, której wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stanie istniejącym jest mniejszy niż ustalony w planie dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych nie powodujących dalszego zmniejszania tego wskaźnika,

b) dopuszcza się:

- niezależnie od ustaleń określonych w lit. a oraz pozostałych ustaleń planu możliwość rozbudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy, w zakresie docieplenia lub wykonania dla potrzeb osób niepełnosprawnych szybów windowych, zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp,
- możliwość zmiany aktualnej funkcji budynków w istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, określonym dla poszczególnych kategorii terenów w Rozdziale 3;

7) w odniesieniu do **zasad kształtowania zieleni na działkach budowlanych:**

- a) obowiązuje kształtowanie zieleni na działkach budowlanych z uwzględnieniem minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej określonych w Rozdziale 3,
- b) nakazuje się wykorzystanie części istniejącego drzewostanu w tym zadrzewień jako elementu zieleni urządzonej,
- c) dopuszcza się akcentowanie granic działek poprzez zielenią urządzoną;

8) w odniesieniu do **wskaźników zagospodarowania terenu - intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej:** zostały one określone dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w przepisach szczegółowych w Rozdziale 3.

## § 7.

Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, rozumianych w planie wg definicji zamieszczonej w §3 ust. 1 pkt 15:

- 1) obowiązuje kształtowanie terenów komunikacji kołowej i pieszej z zapewnieniem rozwiązań (także technicznych) uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się wyposażenie przestrzeni publicznych w elementy małej architektury oraz oświetlenia.

## § 8.

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

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury drogowej i technicznej (w tym telekomunikacyjnej) oraz istniejących w dniu wejścia w życie planu przedsięwzięć, które działają w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się spełnienie wymogu by uciążliwość związana z lokalizacją przedsięwzięć (szczególnie produkcyjnych i usługowych) nie wykraczała poza granice terenu, do którego inwestor tych przedsięwzięć ma tytuł prawny, a emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska;
- 3) obowiązuje zasada zachowania w sposobie zagospodarowania działki budowlanej proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej wskazanych w Rozdziale 3;
- 4) w odniesieniu do **ochrony przed polami elektromagnetycznymi** ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w odniesieniu do **zasad ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami:**
  - a) zakazuje się:
    - odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu,
    - stosowania innych niż określone w przepisach odrębnych chemicznych środków ochrony roślin,
  - b) nakazuje się:
    - prowadzenie gospodarki wodno – ściekowej i gospodarki odpadami zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 2 lit. a, lit. b oraz lit. g,
    - magazynowanie odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją wód opadowych;
- 6) w odniesieniu do **zasad ochrony powierzchni ziemi i gleby:**
  - a) nakazuje się ochronę warstwy próchniczej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) obowiązuje wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w odniesieniu do **zasad ochrony powietrza:** stosowne ustalenia zawarto w pkt 2 oraz w §15 pkt 2 lit.e;
- 8) w odniesieniu do **zasad ochrony rowów i cieków naturalnych:**
  - a) nakazuje się zachowanie rowów i cieków naturalnych oraz ich ciągłości, szczególnie na odcinkach przeciętych planowaną komunikacją kołową i pieszą – dotyczy stosowania przepustów, mostków, itp.,
  - b) dopuszcza się dla rowów i cieków naturalnych:
    - roboty konserwacyjne,
    - prace regulacyjne - z ograniczeniem prostowania i skracania biegów,
    - uzupełnianie istniejącego układu nowymi odcinkami,
    - stosowanie odcinkowych zaruowań i przekryć,
  - c) obowiązują ograniczenia związane z groźeniem nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz z zakazywaniem i uniemożliwianiem przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
- 9) w odniesieniu do **ograniczania zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi oraz ochrony przed oddziaływaniem wód powodziowych lub podtopień, w związku z położeniem wszystkich obszarów**



**objętych planem w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły dla wody 100 – letniej:**

- a) obowiązuje uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia działalności w pasie ochronnym 50,0m od wałów przeciwpowodziowych Wisły,
  - b) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż:
    - 15,0m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków naturalnych,
    - 5,0m od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowów,
  - c) nakazuje się:
    - wyposażenie nowej zabudowy, a także zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu podlegającej rozbudowie, nadbudowie i przebudowie, w rozwiązania konstrukcyjno – techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód, w tym ewentualnymi skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych,
    - rezygnację z podpiwniczania budynków względnie realizację piwnic bez okien, przy zastosowaniu materiałów wodoodpornych oraz innych działań ochronnych,
    - przyjęcie powierzchni biologicznie czynnej działki na jak najwyższym poziomie,
    - odsunięcie nowo realizowanych budynków od cieków naturalnych i rowów na maksymalnie możliwą w konkretnych uwarunkowaniach odległość, przy czym nie może być ona mniejsza niż to określono w lit. b,
  - d) podejmowane działania zabezpieczające mienie i ograniczające ewentualne skutki oddziaływania wód powodziowych lub podtopień, nie mogą negatywnie wpływać na tereny sąsiednie,
  - e) dopuszcza się realizację na obszarach objętych planem odcinków dróg powodziowych w przypadku konieczności zapewnienia ciągłości powiązania z ewentualnymi drogami powodziowymi planowanymi na terenach przyległych;
- 10) w odniesieniu do **ochrony przed hałasem** należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:
- a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.1 – MN.132 - jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
  - b) w terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MU.1 – MU.3 - jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”,
  - c) w terenie sportu i rekreacji oznaczonym symbolem US.1 - jako teren przeznaczony „na cele rekreacyjno – wypoczynkowe”,
  - d) dla pozostałych terenów nie określa się w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi ich kwalifikacji; w terenach tych będą miały zastosowanie przepisy odrębne;
- 11) w odniesieniu do **ograniczania uciążliwości obiektów dla otoczenia oraz uciążliwości komunikacyjnych:**
- a) realizacja nowej zabudowy wymaga wyposażenia jej w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym szczególnie z zakresu odprowadzania ścieków, zgodnie z zasadami określonymi w § 15,
  - b) nakazuje się nasadzanie drzewostanu lub krzewów o charakterze szpalerowym od strony drogi wojewódzkiej nr 964 na działkach budowlanych położonych bezpośrednio przy tej drodze, jako formy łagodzenia bezpośredniego wpływu tzw. zanieczyszczeń komunikacyjnych i hałasu,
  - c) dopuszcza się w budynkach położonych w strefie potencjalnej uciążliwości akustycznej drogi wojewódzkiej nr 964 stosowanie rozwiązań technicznych i konstrukcyjnych pozwalających na ograniczenie hałasu oraz skuteczną ochronę środowiska i zdrowia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w odniesieniu do **zasad ochrony otaczającego krajobrazu:** stosowne ustalenia zawarto w §5 pkt 2 oraz §6 - szczególnie pkt 2, pkt 5 i pkt 7;

- 13) w odniesieniu do **zasad ochrony obszarów cennych przyrodniczo tworzących korytarze i ciągi ekologiczne o znaczeniu lokalnym**: w granicach tych obszarów obowiązują ustalenia jak dla terenów o symbolach R/Z.1 – R/Z.24;
- 14) w odniesieniu do **potrzeb zapewnienia właściwej ochrony wartościom przyrodniczym sąsiadującym blisko z niektórymi obszarami objętymi planem**: w terenach o symbolach MN.93, MN.95, MN.96, RM.16, US.1, a także R.24, R.32, R/Z.20, R/Z.22 realizacja przewidywanego dla tych terenów programu (w tym kubaturowego) w zasięgu do 200,0m od granic obszaru Natura 2000 PLB120002 Puszcza Niepołomska, nie może powodować negatywnego wpływu na ten obszar;
- 15) w odniesieniu do **migracji zwierząt** w procesie zagospodarowania działek budowlanych, należy zapewnić możliwość przemieszczania się drobnych gatunków fauny przez tereny tych działek.

## § 9.

Na obszarach objętych planem poza ustalonymi w §5 zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §6 zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniającymi aspekty krajobrazowe, nie występuje potrzeba określenia **zasad kształtowania krajobrazu**.

## § 10.

Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) obejmuje się ochroną i wskazuje na rysunku planu dom nr 175 (chałupa drewniana z roku 1907, położona na przysiółku Mikoniowiec w Woli Batorskiej), ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz określa się dla niego poniższe zasady i warunki:
- a) ochronie podlega zasadnicza forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu, ogólna kompozycja elewacji, kształt i proporcje stolarki okiennej i drzwiowej),
- b) warunki ochrony:
- utrzymanie tradycyjnej kompozycji urbanistycznej obiektu,
  - w przypadku występowania w obiekcie funkcji uciążliwych, które mogłyby wpływać na pogorszenie jego stanu technicznego obowiązuje redukcja takich funkcji,
  - zapewnienie właściwej ekspozycji obiektu poprzez zakaz jego przesłaniania w granicach obszaru objętego planem od strony ulic,
- c) dopuszcza się:
- dostosowanie obiektu do aktualnych potrzeb w sposób nie kolidujący z jego zabytkowym charakterem i nie stanowiący zagrożenia dla konstrukcji i substancji kulturowej,
  - poprawę standardu użytkowania obiektu poprzez wyposażenie w instalacje infrastruktury technicznej,
  - w uzasadnionych przypadkach np. losowego zniszczenia obiektu zabytkowego, możliwość jego rozbiórki zgodnie z zasadami ustalonymi w przepisach odrębnych,
  - możliwość uzupełnienia istniejącego obiektu zabytkowego zabudową nową na tej samej działce budowlanej pod warunkiem nawiązania jej lokalizacją do historycznej kompozycji urbanistycznej, a w zakresie architektury do skali, gabarytu, formy dachu, proporcji powierzchni murów i otworów, podziałów architektonicznych oraz materiałów budowlanych,
- d) w przypadku gdy dokonana zostanie rozbiórka przedmiotowego obiektu zabytkowego przepisy niniejszego ustępu nie będą miały zastosowania i przy realizacji nowych budynków należy stosować przepisy zawarte w Rozdziale 3 odpowiednio do kategorii przeznaczenia terenu (t.j. MN.66) z uwzględnieniem pozostałych przepisów określonych w niniejszej uchwale;
- 2) na obszarach objętych planem, poza wymienionym w pkt 1 obiektem zabytkowym ujętym w gminnej ewidencji zabytków, nie występują inne chronione lub kwalifikujące się do ochrony obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie występują także stanowiska archeologiczne, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej – w związku z czym nie wprowadza się ustaleń dotyczących zasad ich ochrony.

## § 11.

1. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
  - 1) **minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych** dla zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN.1 – MN.132, MU.1 – MU.3, RM.1-RM.19, P/U.1, US.1, RU.1: 1000,0m<sup>2</sup>;
  - 2) **minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych:**
    - a) dla zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN.1 – MN.132, MU.1 – MU.3, RM.1-RM.19: 18,0m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14,0m; odstępstwo od ww. szerokości frontów działek jest możliwe jeżeli podział działki o szerokości mniejszej niż 18,0m nie będzie prowadził do jej zwężenia,
    - b) dla zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami P/U.1, US.1, RU.1: 20,0m;
  - 3) **kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego** dróg publicznych, wewnętrznych i nie wydzielonych dojazdów nie może być mniejszy niż 60 stopni oraz nie większy niż 120 stopni;
  - 4) ze względu na specyfikę terenów oraz ich funkcje (w tym stan istniejący oraz planowany sposób zagospodarowania), nie określa się minimalnych parametrów działek dla terenów oznaczonych symbolami R.1 – R. 34, R/Z.1 – R/Z.24, KDD.1 – KDD.10, KDW.1 – KDW.12;
  - 5) ustalone parametry w pkt 1- pkt 3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, nie wydzielone dojazdy, trasy rowerowe, garaże, parkingi, place, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.
2. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## § 12.

1. Ustala się następujące **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów oraz terenów górniczych:**
  - 1) wskazuje się na rysunku planu wymienione poniżej udokumentowane złoża kruszyw naturalnych, na których położone są w całości lub częściowo niektóre obszary objęte planem:
    - a) złożo „Wola Batorska”,
    - b) złożo „Wola Batorska – Wilkowiec”,
    - c) złożo „Wola Batorska – Tarnówka”;
  - 2) dla wymienionych w pkt 1 udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych, określa się poniżej zasady ich ochrony i zagospodarowania:
    - a) utrzymuje się funkcję rolniczą na terenie oznaczonym symbolem R.32 oraz funkcję rolniczą z zielenią nieurządzoną na terenach oznaczonych symbolami R/Z.10 i R/Z.22, przy zakazie realizacji w granicach udokumentowanych złóż na tych terenach nowych form użytkowania, które mogłyby uniemożliwić w przyszłości ich eksploatację,
    - b) realizacja programu w granicach udokumentowanych złóż na terenach o symbolach MN.118, MN.119, MN.120 i MN.121 uwarunkowana jest wybilansowaniem tych złóż lub ich części z zasobów kruszywa naturalnego;
  - 3) wskazuje się na rysunku planu teren górniczy „Wola Batorska – Wilkowiec” i obszar górniczy „Wola Batorska – Wilkowiec”;
  - 4) wszystkie obszary objęte planem położone są w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły dla wody 100 – letniej - stosowne ustalenia w tym zakresie zawarto w §8 pkt 9 lit. c - lit. e.
2. Na obszarach objętych planem **nie występują:**
  - 1) **obszary szczególnego zagrożenia powodzią;**

- 2) **obszary osuwania się mas ziemnych**; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych lub rozbudowywanych obiektów;
- 3) **krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**; w związku z czym nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania wyżej wymienionych.

### § 13.

Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci.

### § 14.

Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- 1) w odniesieniu do **obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem**:
  - a) dostępność komunikacyjna obszarów objętych planem, jest zapewniona poprzez:
    - ustalone w aktualnie obowiązującym planie miejscowym drogi układu podstawowego i uzupełniającego (przylegające do obszarów objętych planem lub położone w bliskim ich sąsiedztwie), obejmujące: drogę wojewódzką nr 964 klasy głównej, drogi powiatowe klasy zbiorczej, drogi gminne klasy lokalnej, drogi klasy dojazdowej (w tym gminne), drogi wewnętrzne,
    - ustalone w niniejszym planie drogi publiczne klasy dojazdowej KDD.1-KDD.10 i drogi wewnętrzne KDW.1-KDW.12,
    - nie wydzielone dojazdy,
  - b) ustalone w planie drogi winny spełniać wymagane parametry przestrzenne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy prowadzić z wykorzystaniem ustalonych w planie dróg publicznych klasy dojazdowej i dróg wewnętrznych, a także nie wydzielonych dojazdów przy ich dookreślanu w projektach budowlanych i uzgadnianiu w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi, w powiązaniu z drogami wymienionymi w lit. a tiret 1,
  - d) przy trasowaniu nie wydzielonych dojazdów w terenach przeznaczonych pod zabudowę:
    - dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg i dojazdów (w tym gruntowych),
    - obowiązuje maksymalne dostosowanie do istniejącego zagospodarowania terenu (szczególnie do obiektów kubaturowych),
    - szerokość pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych należy dostosować do potrzeb jednak nie mogą być one mniejsze niż to wynika z warunków określonych w przepisach odrębnych (w tym techniczno – budowlanych),
  - e) nie wydzielone dojazdy bez przelotu o długości powyżej 50,0m należy zakończyć placem manewrowym umożliwiającym nawracanie pojazdów (służb komunalnych, straży pożarnej) o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) w odniesieniu do **infrastruktury rowerowej**, na obszarach objętych planem, o ile jest to zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym poszczególnych kategorii terenów i nie narusza przepisów odrębnych ustala się możliwość realizacji tras rowerowych, szczególnie dla zapewnienia powiązań z trasami rowerowymi realizowanymi na terenach przyległych;
- 3) w odniesieniu do **szlaków turystyki pieszej**:
  - a) zachowuje się wskazany na rysunku planu istniejący szlak turystyki pieszej o nazwie „Szlak Bocianich Gniazd” nakazując uzupełnienie jego oznakowania w terenie,

- b) dopuszcza się prowadzenie nowych szlaków turystyki pieszej, a także zakładanie ścieżek dydaktyczno - turystycznych popularyzujących lokalną przyrodę, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R.1 - R.34 oraz R/Z.1 - R/Z.24, o ile trasa ich przebiegu nie spowoduje naruszenia przepisów odrębnych i innych wymagań określonych planem;
- 4) w odniesieniu do **zasad obsługi parkingowej**:
- a) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów należy lokalizować w układzie naziemnym; dopuszcza się ich realizację w układzie podziemnym na terenie oznaczonym symbolem P/U.1,
- b) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów, dla potrzeb danego obiektu należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem,
- c) dopuszcza się, gdy działka budowlana objęta projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem położona jest częściowo w niniejszym planie a częściowo w aktualnie obowiązującym planie miejscowym rezygnację z realizacji stanowisk postojowych w części objętej ustaleniami niniejszego planu, przy zapewnieniu tych stanowisk w części i na zasadach określonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym,
- d) dodatkowe stanowiska postojowe dla samochodów mogą być projektowane także w formie zatok postojowych oraz parkingów przykrawężnikowych w obrębie terenów dróg, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na ten cel w Rozdziale 3,
- e) ilość stanowisk postojowych należy obliczyć w projekcie budowlanym według faktycznych potrzeb i wymogów wynikających z rodzaju inwestycji, jej wielkości, programu użytkowo – funkcjonalnego, zakładanej liczby pracujących, użytkowników, klientów, petentów, przy zastosowaniu minimalnych wskaźników określonych w pkt 5 i pkt 6,
- f) nie ustala się w planie minimalnej liczby stanowisk postojowych dla ewentualnych samochodów dostawczych i ciężarowych – ilość stanowisk i ich powierzchnię należy dostosować do programu funkcjonalno – użytkowego inwestycji; obowiązuje lokalizacja tych stanowisk w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem,
- g) powierzchnię niezbędnych placów składowych i rozładunkowo - manewrowych należy przyjmować w dostosowaniu do potrzeb;
- 5) w odniesieniu do **minimalnych wskaźników stanowisk postojowych dla samochodów** w zakresie nowo realizowanej i rozbudowywanej zabudowy, wliczając miejsca w garażach należy przyjąć:
- a) w terenach o symbolach MN.1- MN.132:
- dla obsługi budynków mieszkalnych: co najmniej 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - dla obsługi usługowych lokali użytkowych o charakterze komercyjnym: co najmniej 2 stanowiska na taki lokal użytkowy,
  - dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 2 stanowiska na 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
  - dla obsługi budynków i obiektów zabudowy zagrodowej dodatkowo należy przewidzieć: co najmniej 1 stanowisko dla innych pojazdów jak np. ciągnik,
- b) w terenach o symbolach MU.1- MU.3:
- dla obsługi budynków mieszkalnych: co najmniej 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - dla obsługi usługowych lokali użytkowych o charakterze komercyjnym: co najmniej 2 stanowiska na taki lokal użytkowy,
  - dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 2 stanowiska na 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
  - dla obsługi budynków i obiektów zabudowy zagrodowej dodatkowo należy przewidzieć: co najmniej 1 stanowisko dla innych pojazdów jak np. ciągnik,
- c) w terenach o symbolach RM.1- RM.19:

- dla obsługi budynków mieszkalnych: co najmniej 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - dla obsługi budynków i obiektów zabudowy zagrodowej dodatkowo należy przewidzieć: co najmniej 1 stanowisko dla innych pojazdów jak np. ciągnik,
- d) w terenie o symbolu P/U.1:
- dla obsługi budynków i obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych, administracyjnych, socjalnych: co najmniej 1 stanowisko na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
  - dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 1 stanowisko na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
- e) w terenie o symbolu US.1:
- dla obsługi obiektów sportu, rekreacji, turystyki: co najmniej 2 stanowiska na 5 użytkowników oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 5 zatrudnionych,
  - dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 1 stanowisko na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
- f) w terenie o symbolu RU.1:
- dla obsługi budynków mieszkalnych: co najmniej 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - dla obsługi pozostałych elementów programu: co najmniej 1 stanowisko na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
  - dla obsługi gospodarstw rolnych, ogrodniczych, hodowlanych, doświadczalnych dodatkowo należy przewidzieć: co najmniej 1 stanowisko dla innych pojazdów np. ciągnik,
- g) dla terenów dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu w rozumieniu ustawy Prawo o ruchu drogowym, stanowiska postojowe dla samochodów zaopatrzone w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych,
- h) poza terenami, o których mowa w lit. g ustala się następujący minimalny udział stanowisk postojowych dla samochodów zaopatrzone w kartę parkingową, w ogólnej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów ustalonych w lit. a - lit. f, przy zachowaniu lit. i:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 6 do 15,
  - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 16 do 40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- i) ustalenia lit. h nie dotyczą budynków mieszkalnych;
- 6) w odniesieniu do **minimalnych wskaźników stanowisk postojowych dla rowerów:**
- a) w terenach o symbolach MN.1- MN.132:
- dla obsługi budynków mieszkalnych: nie ustala się,
  - dla obsługi usługowych lokali użytkowych o charakterze komercyjnym: co najmniej 1 stanowisko na taki lokal użytkowy,
  - dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 1 stanowisko na 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 1 stanowisko na 10 zatrudnionych,
- b) w terenach o symbolach MU.1- MU.3:
- dla obsługi budynków mieszkalnych: nie ustala się,
  - dla obsługi usługowych lokali użytkowych o charakterze komercyjnym: co najmniej 1 stanowisko na taki lokal użytkowy,

- dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 1 stanowisko na 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 1 stanowisko na 10 zatrudnionych,
- c) w terenach o symbolach RM.1- RM.19: nie ustala się,
- d) w terenie o symbolu P/U.1:
- dla obsługi budynków i obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych, administracyjnych, socjalnych: co najmniej 1 stanowisko na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 1 stanowisko na 10 zatrudnionych,
  - dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 1 stanowisko na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 1 stanowisko na 10 zatrudnionych,
- e) w terenie o symbolu US.1:
- dla obsługi obiektów sportu, rekreacji, turystyki: co najmniej 1 stanowisko na 5 użytkowników oraz dodatkowo co najmniej 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
  - dla obsługi budynków i obiektów usługowych: co najmniej 1 stanowisko na 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 1 stanowisko na 10 zatrudnionych,
- f) w terenie o symbolu RU.1: nie ustala się.

## § 15.

Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- 1) w odniesieniu do **zasad ogólnych dotyczących wszystkich elementów infrastruktury technicznej terenu:**
- a) możliwość wykorzystania istniejących obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej przy utrzymaniu ich lokalizacji i przebiegu,
  - b) dopuszcza się, z uwzględnieniem zasad, o których mowa w lit. c oraz przepisów odrębnych i norm:
    - remonty, modernizację, przebudowę, rozbudowę i korektę średnic,
    - zmianę przebiegu sieci,
    - zmianę sieci napowietrznych na doziemne,
    - likwidację obiektów, sieci i urządzeń,
  - c) zasady prowadzenia nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
    - w obrębie lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz nie wydzielonych dojazdów; prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi tych dróg,
    - innymi trasami w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania lub zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu oraz w dostosowaniu do warunków terenowych i istniejącego zainwestowania,
  - d) możliwość uściślenia lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na etapie wydawania decyzji administracyjnych lub zgłoszenia robót budowlanych dla poszczególnych inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obowiązek uwzględnienia nakazu określonego w § 13,
  - f) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem instalacji przeznaczonych wyłącznie do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych,
  - g) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej;
- 2) w odniesieniu do **zasad dotyczących poszczególnych systemów infrastruktury technicznej:**
- a) w zakresie **systemu zaopatrzenia w wodę pitną:**

- nakaz docelowego zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników w obszarach objętych planem,
- zaopatrzenie w wodę za pomocą wodociągu grupowego „Niepołomice”, który zapewni docelowo pokrycie zapotrzebowania na wodę w ilości 530,0 m<sup>3</sup>/h, a zasilany będzie z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody w Woli Batorskiej (ZUW-2) bazującego na siedmiu studniach wierconych o łącznej wydajności  $Q_{max\ h} = 420,0\ m^3/h$ , wydobywających wodę z ujęć czwartorzędowych zlokalizowanych na głębokości od 100,0m - 150,0m pod powierzchnią ziemi oraz ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań w zakresie technologii uzdatniania wody,
- obowiązuje rozbudowa i modernizacja systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi,
- pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe, nastąpi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
- obowiązuje zapewnienie ochrony ujęć wód podziemnych poprzez ustanowienie stref ochronnych oraz przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**b) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych:**

- nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o systemem kanalizacji rozdzielczej (kanalizacja sanitarna) na oczyszczalnię ścieków w Zabierzowie Bocheńskim oraz Komunalną Oczyszczalnię Ścieków w Niepołomicach,
- dopuszczenie, w terenach nieobjętych kanalizacją sanitarną tymczasowego (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej) zastosowania szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem, że indywidualnych oczyszczalni ścieków nie można stosować w obszarze Aglomeracji Niepołomice (dotyczy to terenów MN.1-MN.19, MN.45-MN.52, MN.117-MN.130, MU.1-MU.3, RM.1) oraz w sąsiedztwie ujęć wód podziemnych (w tym w granicach stref ochronnych ujęć wód w przypadku ich ustanowienia),
- w przypadku uruchamiania większych terenów pod zabudowę mieszkaniową, produkcję oraz usługi nakazuje się wyprzedzające uzbrojenie w kanalizację sanitarną - najlepiej równocześnie z budową sieci wodociągowej,
- przestrzeganie wymogów przepisów odrębnych przy wprowadzaniu ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych,
- zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji rozdzielczej – kanalizacja opadowa lub ciek, rowu, zbiorników wodnych, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
- obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję,

**c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- w granicach obszarów objętych planem nie występują i nie projektuje się urządzeń i sieci gazowych o funkcjach ponadlokalnych t.j. stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia i gazociągów wysokiego ciśnienia,
- obowiązuje zachowanie istniejącego i funkcjonującego na terenie miejscowości Wola Batorska i w granicach obszarów objętych planem lokalnego systemu zasilania w gaz (opartego na dystrybucyjnej sieci gazowej średniego ciśnienia w zakresie średnic dn 32 – dn 90 PE zasilanej ze stacji redukcyjno pomiarowej I stopnia w Niepołomicach przy ul. Cmentarnej) przyjmując, że będzie on przebudowywany i rozbudowywany dla zapewnienia jego dostawy w żądanych ilościach do wszystkich potencjalnych odbiorców,
- dopuszcza się w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów budowę nowych sieci gazowych,



- w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- rozbudowa sieci gazowej w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych lub w terenach przeznaczonych pod zabudowę wiąże się z koniecznością zabezpieczenia pasa o szerokości 1m pod rozbudowę tej sieci (strefa kontrolowana),

d) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- w granicach obszarów objętych planem nie występują i nie projektuje się obiektów i sieci elektroenergetycznych o znaczeniu i funkcjach ponadlokalnych,
- obowiązuje: oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarami objętymi planem (GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka), zachowanie istniejącego systemu elektroenergetycznego opartego na stacjach transformatorowych SN/nN i liniach zasilających SN, zapewnienie sukcesywnej modernizacji i rozbudowy sieci nN i ewentualnej wymiany pracujących transformatorów na jednostki o większej mocy dla pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną, zapewnienia odpowiednich jej parametrów i niezawodności dostaw,
- dopuszcza się: przebudowę istniejących linii 15kV na dwutorowe, lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN i linii zasilających SN w ramach terenów przeznaczonych do zainwestowania, wymianę słupów i przewodów napowietrznych dla istniejących obiektów, możliwość wykorzystania jako źródeł energii: energii słonecznej i energii ciepła ziemi, o mocy nie przekraczającej 100,0 kW,

e) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- nakazuje się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej:**

- zachowanie istniejących systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiokomunikacyjnej,
- zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne, z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu,

g) w zakresie **gospodarki odpadami:**

- zakaz zagospodarowania terenów i zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części na cele związane ze: zbieraniem, magazynowaniem, przeładunkiem, przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu, wyjątek stanowi wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórców, w rozumieniu ustawy o odpadach, wytworzonych w obszarach objętych planem, w sposób zabezpieczający grunt przed infiltracją do środowiska gruntowo – wodnego,
- postępowanie z odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach, utrzymaniu czystości i porządku w gminach i przepisami z zakresu ochrony środowiska.

## § 16.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przesłanek.

## Rozdział III.

### Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

## § 17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN.1 – MN.132 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
  - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
    - a) budynki i obiekty zabudowy zagrodowej,
    - b) usługowe lokale użytkowe o charakterze komercyjnym,
    - c) budynki i obiekty usługowe,
    - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) nie wydzielone dojazdy, dojścia piesze,
    - f) parkingi, stanowiska postojowe dla rowerów,
    - g) obiekty małej architektury, wiaty, altany,
    - h) trasy rowerowe,
    - i) ciek naturalne, rowy,
    - j) zieleń urządzona, zieleń nieurzędzona.
2. Ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach MN.1 – MN.132:**
- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w układzie szeregowym, a w przypadku zabudowy zagrodowej także w układzie bliźniaczym;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, max. 0,3,
    - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 30%,
    - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%,
    - d) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, określonym w ust. 1 pkt 2 lit. d - lit. f nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu działki budowlanej;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: wskazana na rysunku planu;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000,0m<sup>2</sup>;
  - 6) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6.

## § 18.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU.1 – MU.3 - tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej:**
- 1) **przeznaczenie podstawowe:** budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, budynki i obiekty usługowe, usługowe lokale użytkowe o charakterze komercyjnym;
  - 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
    - a) budynki i obiekty zabudowy zagrodowej,
    - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) nie wydzielone dojazdy, dojścia piesze,
    - d) parkingi, stanowiska postojowe dla rowerów,
    - e) obiekty małej architektury, wiaty, altany,
    - f) trasy rowerowe,
    - g) ciek naturalne, rowy,

h) zieleń urządzona, zieleń nieurzadzona.

2. Ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach MU.1 – MU.3:**

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w układzie szeregowym, a w przypadku zabudowy zagrodowej także w układzie bliźniaczym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, max. 0,5,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 50%,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%,
  - d) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, określonym w ust. 1 pkt 2 lit. b - lit. d nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: wskazana na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000,0m<sup>2</sup>;
- 6) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6.

### § 19.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM.1 - RM.19 - tereny zabudowy zagrodowej:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** budynki i obiekty zabudowy zagrodowej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nie wydzielone dojazdy, dojścia piesze,
  - c) parkingi,
  - d) obiekty małej architektury, wiaty,
  - e) trasy rowerowe,
  - f) ciek naturalne, rowy,
  - g) zieleń urządzona, zieleń nieurzadzona.

2. Ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach RM.1 - RM.19:**

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) nakazuje się realizację budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, max. 0,3,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 25%,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 50%,
  - d) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, określonym w ust. 1 pkt 2 lit. a - lit. c nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: wskazana na rysunku planu;
- 5) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6.

## § 20.

### 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U.1 - teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** budynki i obiekty produkcyjne, rzemieślnicze lub składowe wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym, budynki i obiekty usługowe;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) budynki gospodarcze i garaże - jeżeli są niezbędnym uzupełnieniem programu,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) nie wydzielone dojazdy, dojścia piesze,
  - d) parkingi, place składowe i rozładunkowo – manewrowe,
  - e) stanowiska postojowe dla rowerów,
  - f) trasy rowerowe,
  - g) obiekty małej architektury, wiaty,
  - h) cieki naturalne, rowy,
  - i) zieleń urządzona, zieleń nieurzządzona, zieleń izolacyjna.

### 2. Ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu P/U.1:**

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) obowiązuje zasada porządkowania istniejącego zagospodarowania w tym rekultywacji terenów zdegradowanych;
- 3) lokalizowane obiekty nie mogą stwarzać zagrożenia skażeniem środowiska wodnego oraz gruntu a także przyczyniać się do znaczącego pogorszenia standardów jakości środowiska;
- 4) obowiązuje tworzenie szpalerów zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych, a także od strony dróg w przypadku realizacji otwartych składów;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, max. 0,7,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 70%,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 15%,
  - d) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, określonym w ust. 1 pkt 2 lit. b-lit. e nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: wskazana na rysunku planu;
- 7) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6.

## § 21.

### 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US.1 - teren sportu i rekreacji:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** obiekty i urządzenia sportu, rekreacji oraz turystyki wraz z towarzyszącymi obiektami sanitarnymi i socjalnymi;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
  - a) budynki i obiekty usługowe,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) nie wydzielone dojazdy, dojścia piesze,
  - d) parkingi, stanowiska postojowe dla rowerów,

- e) obiekty małej architektury, wiaty,
- f) trasy rowerowe,
- g) cieki naturalne, rowy,
- h) zieleń urządzona, zieleń nieurządzona.

2. Ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu US.1:**

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, max. 0,3,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 30%,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 60%,
  - d) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym określonym w ust. 1 pkt 2 lit. b - lit. d nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy: wskazana na rysunku planu;
- 4) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6.

**§ 22.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU.1 - teren usług i produkcji rolniczej:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) gospodarstwa rolne, ogrodnicze, hodowlane,
- b) urządzenia obsługi produkcji rolnej,
- c) gospodarstwa doświadczalne,
- d) placówki badawcze rolnictwa;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) budynki i obiekty zabudowy zagrodowej,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nie wydzielone dojazdy, dojścia piesze,
- d) parkingi,
- e) obiekty małej architektury, wiaty,
- f) trasy rowerowe,
- g) cieki naturalne, rowy,
- h) zieleń urządzona, zieleń nieurządzona.

2. Ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu RU.1:**

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, max. 0,3,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 30%,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 60%,

- d) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, określonym w ust. 1 pkt 2 lit. b-lit. d nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 3) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6.

### § 23.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R.1 – R.34 - tereny rolnicze:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) uprawy polowe,
- b) rolnicze użytki zielone;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) utrzymanie istniejących budynków i obiektów,
- b) ciek naturalne, rowy, zbiorniki wodne,
- c) trasy rowerowe – po istniejących drogach polnych,
- d) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dojazdy i dojścia piesze do pól,
- g) zalesienia w trybie przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania terenów o symbolach R.1 - R.34:**

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakazuje się budowy nowych budynków – nie dotyczy odbudowy, nadbudowy i jednorazowej rozbudowy budynków istniejących, zgodnie z §6 pkt 6 lit. a tiret 4;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania terenów wg §6.

### § 24.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/Z.1 – R/Z.24 - tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej** - pełniące rolę połączeń w systemie korytarzy i ciągów ekologicznych:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) uprawy polowe,
- b) łąki, pastwiska,
- c) nieużytki,
- d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz wzdłuż cieków naturalnych,
- e) obudowy biologiczne cieków naturalnych i rowów,
- f) zalesienia w trybie przepisów odrębnych;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) utrzymanie istniejących budynków i obiektów,
- b) ciek naturalne, rowy,
- c) trasy rowerowe – po istniejących drogach polnych,
- d) obiekty i urządzenia z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dojazdy i dojścia piesze do pól.

2. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania terenów o symbolach R/Z.1 - R/Z.24:**

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakazuje się budowy nowych budynków – nie dotyczy odbudowy i nadbudowy budynków istniejących zgodnie z §6 pkt 6 lit.a tiret 5;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania terenów wg §6.

**§ 25.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD.1 – KDD.10 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) jezdnie ulic,
- b) zatoki postojowe,
- c) chodniki,
- d) parkingi przykrawężnikowe - w przypadku funkcjonowania dróg jako jednokierunkowe,
- e) zieleń urządzona, zieleń nieurządzona, zieleń izolacyjna;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) niezbędne urządzenia techniczne dróg,
- c) obiekty małej architektury,
- d) ciek naturalne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu - mostki, przepusty, itp.,
- e) trasy rowerowe.

2. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania terenów o symbolach KDD.1 – KDD.10:**

- 1) lokalizacja elementów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. c warunkowana jest dostosowaniem ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu;
- 2) w obszarach objętych planem ustala się całe pasy drogowe lub część pasów drogowych - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rezerwy terenu w liniach rozgraniczających:
  - a) szerokość rezerwy terenu w liniach rozgraniczających – 10,0m, za wyjątkiem przypadku określonego w lit. b,
  - b) w przypadku gdy na danym obszarze objętym planem położona jest część pasa drogowego, a pozostała jego część położona jest w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, szerokość rezerwy terenu w liniach rozgraniczających – zmienna, dostosowana do przebiegu granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie dróg dojazdowych;
- 5) odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni nowych obiektów budowlanych lub ich części, których nie dotyczy nieprzekraczalna linia zabudowy - wg przepisów odrębnych.

**§ 26.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW.1 – KDW.12 - tereny dróg wewnętrznych:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) jezdnie ulic,

- b) zatoki postojowe,
- c) chodniki,
- d) zieleń urządzona, zieleń nieurzadzona, zieleń izolacyjna;

**2) przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) niezbędne urządzenia techniczne dróg, w tym szczególnie odwodnienie, oświetlenie, bariery i wygradzenia, znaki drogowe,
- c) obiekty małej architektury,
- d) cieki naturalne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu - mostki, przepusty, itp.,
- e) trasy rowerowe.

**2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów o symbolach KDW.1 – KDW.12:**

**1) rezerwy terenu w liniach rozgraniczających:**

- a) szerokość rezerwy terenu w liniach rozgraniczających – 5,0m, za wyjątkiem przypadków określonych w lit. b i lit.c,
- b) szerokość rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dla KDW.12 - zmienna 5,0m -10,0m w dostosowaniu do stanu własności i stanu istniejącego w terenie,
- c) w przypadku gdy na danym obszarze objętym planem położona jest część drogi wewnętrznej, a pozostała jej część położona jest w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, szerokość rezerwy terenu w liniach rozgraniczających - zmienna , dostosowana do przebiegu granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;

**2) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie dróg pieszo – jezdnych;**

**3) odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni nowych obiektów budowlanych lub ich części, których nie dotyczy nieprzekraczalna linia zabudowy - wg przepisów odrębnych.**

**Rozdział IV.  
Przepisy końcowe**

**§ 27.**

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy:

- 1) 30% - dla terenu zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej (P/U.1);
- 2) 15% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1-MN.132) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (MU.1-MU.3);
- 3) 10% - dla terenów zabudowy zagrodowej (RM.1-RM.19), terenu sportu i rekreacji (US.1), terenu usług i produkcji rolniczej (RU.1) oraz terenów dróg wewnętrznych (KDW.1- KDW.12);
- 4) 5% - dla pozostałych terenów.

**§ 28.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**§ 29.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice.