

UCHWAŁA NR XX/249/20
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 2 lipca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszarów „Wola Zabierzowska 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 (tj Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą Nr XII/127/15 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 3 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszarów „Wola Zabierzowska 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 Zabierzowska II”, zwany dalej „planem” obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 66,7425 ha, położone na terenie miejscowości Wola Zabierzowska 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/127/15 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 3 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszarów „Wola Zabierzowska 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.46** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - **RM.1-RM.3** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - **RU.1** – teren produkcji rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - **R.1-R.3** – tereny rolnicze,
 - **R/Z.1-R/Z.9** – tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej,
 - **KDD.1, KDD.2** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - **KDW.1-KDW.3** – tereny dróg wewnętrznych,
- d) obszary cenne przyrodniczo, tworzące korytarze i ciągi ekologiczne o znaczeniu lokalnym,
- e) trasa ścieżki rowerowej;
- 3) oznaczenia przyjęte na podstawie przepisów odrębnych lub decyzji i dokumentów wiążących wg przepisów odrębnych:
- a) pasy ochronne wałów przeciwpowodziowych – 50,0m od stopy wału,
 - b) 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, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu są:
- 1) ważniejsze istniejące i projektowane napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami technologicznymi – 15,0m (po 7,5m od osi w obu kierunkach) oraz stacje transformatorowe;
 - 2) istniejący szlak turystyki pieszej - „Szlak Bocianich Gniazd”;
 - 3) strefa potencjalnej uciążliwości akustycznej drogi wojewódzkiej nr 964 – 100,0m.

§ 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 Zabierzowska I”, przyjęty uchwałą Nr LXIX/726/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 531, poz. 3973 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 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;
 - 4) **budynkach i obiektach usług publicznych** – budynki i obiekty, w których prowadzona jest działalność usługowa związana z realizacją celów publicznych, z zakresu:
 - a) ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali),
 - b) oświaty i kultury (np. publiczne biblioteki, świetlice, domy kultury, przedszkola, itp.),
 - c) administracji publicznej (w tym samorządowej);
 - 5) **dachu płaskim** – dach lub stropodach o spadku do 12⁰;
 - 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 100m²,
 - b) powierzchnia użytkowa tych lokali w przypadku usług gastronomii nie może przekraczać 100m²;
- 22) **wiatkach** - 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;
- 28) **zieleni izolacyjnej** - zieleń kształtowana, w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości akustyczne o charakterze komunikacyjnym wynikające z ruchu pojazdów dla sąsiednich terenów; w przypadku dróg publicznych - nasadzenia szpalerowe;
- 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 2000m²,
 - 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 mieszkalnych: max. 9,0m,
 - b) dla budynków i obiektów usług publicznych: max. 9,0m,
 - c) dla budynków gospodarczych i inwentarskich: max. 7,0m,
 - d) dla budynków garażowych: max. 6,0m,
 - e) dla altan i wiat: max. 3,5m,
 - f) dla budowli: max. 10,0m;
- 3) w odniesieniu do **zasad kształtowania brył budynków:**
- a) szerokość elewacji frontowej budynków:
 - na terenach o symbolach MN.1- MN.46: 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. c tiret drugi oraz tiret trzeci:
- a) dachy budynków dwu lub wielospadowe z kalenicą w głównej osi symetrii, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° - 45° i o nadwieszonych okapach,
 - b) maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej: 3,5m od poziomu terenu,
 - c) dopuszcza się:
 - na terenie o symbolu RU.1, kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków innych niż mieszkalne, gospodarcze lub garażowe 12° - 30° ,
 - 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,
 - 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 w życie planu 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 wewnątrz dla ewentualnych pomieszczeń usługowych,
 - dla zabudowy położonej w terenach rolniczych o symbolach R.1 - R.3 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,
 - dla zabudowy położonej w terenach rolniczych i zieleni nieurządzonej o symbolach R/Z.1 - R/Z.9 dopuszcza się remonty, odbudowę, przebudowę, nadbudowę a także lokalizację 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,
 - dla zabudowy, której wysokość w stanie istniejącym jest większa niż określono w pkt 2 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 zieleni urządzonej;
- 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);
- 2) nakazuje się spełnienie wymogu by uciążliwość związana z lokalizacją przedsięwzięć (szczególnie 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 próchnicznej 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 zarurowań i przekryć,
- c) obowiązują ograniczenia związane z groźbami 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 i Drwinki,
- 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 rozwiązaniach 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: w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.1 - MN.46 – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
- 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 nasadzenie 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.9;
- 14) w odniesieniu do **potrzeb zapewnienia właściwej ochrony wartościom przyrodniczym przyległym bezpośrednio do niektórych obszarów objętych planem**:
 - a) zakazuje się realizacji na obszarach objętych planem bezpośrednio przyległych do obszaru Natura 2000 Kod - PLH 120008 Koło Grobli przedsięwzięć, które mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele oraz przedmiot ochrony tego obszaru,
 - b) nakazuje się na obszarach objętych planem bezpośrednio przyległych do terenów predysponowanych do ochrony w formie użytku ekologicznego ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, prowadzenie wszelkich robót i prac budowlanych, w tym związanych z zagospodarowaniem działek w sposób nie stwarzający zagrożeń dla występujących w sąsiedztwie wartości;
- 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.

Na obszarach objętych planem nie zachodzi potrzeba określenia **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, gdyż nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, strefy ochrony konserwatorskiej, stanowiska archeologiczne, dobra kultury współczesnej oraz inne chronione lub kwalifikujące się do ochrony elementy współtworzące krajobraz kulturowy.

§ 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.46, RM.1-RM.3 oraz RU.1: 1000,0m²;
 - 2) **minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych**:
 - a) dla zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami MN.1 - MN.46, RM.1-RM.3: 18,0m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14,0m; odstępstwo od w.w. 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 terenu oznaczonego symbolem 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.3, R/Z.1 - R/Z.9, KDD.1, KDD.2, KDW.1-KDW.3;
 - 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**: 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) **tereny i obszary górnicze**;
 - 2) **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**;
 - 3) **obszary osuwania się mas ziemnych**; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych lub rozbudowywanych obiektów;
 - 4) **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.2 oraz drogi wewnętrzne KDW.1- KDW.3,
 - 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 oraz 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**:
- a) ustala się i wskazuje na rysunku planu trasę ścieżki rowerowej o charakterze rekreacyjnym zapewniającą powiązanie z trasą rowerową ustaloną w aktualnie obowiązującym planie miejscowym,
- b) na obszarach objętych planem, o ile jest to zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym poszczególnych kategorii terenów i nie narusza przepisów odrębnych ustala się możliwość realizacji innych tras rowerowych niż wskazana w lit. a, 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.3 oraz R/Z.1 - R/Z.9, 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,
- 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,igentów, 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.46:
- 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 usług publicznych - co najmniej 2 stanowiska na 50,0m² 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 RM.1 – RM.3:
- 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,
- c) 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 100,0m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 stanowiska na 10 zatrudnionych,
 - dla obsługi gospodarstw rolnych, ogrodniczych, hodowlanych, dodatkowo należy przewidzieć co najmniej 1 stanowisko dla innych pojazdów np. ciągnik,
- d) 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,
- e) poza terenami, o których mowa w lit. d 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. c, przy zachowaniu lit. f:
- 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,
- f) ustalenia lit. e nie dotyczą budynków mieszkalnych;
- 6) w odniesieniu do **minimalnych wskaźników stanowisk postojowych dla rowerów**:
- a) w terenach o symbolach MN.1 – MN.46:
- 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 usług publicznych – co najmniej 1 stanowisko na 50,0m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 1 stanowisko na 10 zatrudnionych,
- b) w terenach o symbolach RM.1-RM.3 oraz 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 m³/h, a zasilany będzie z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody w Woli Batorskiej (ZUW-2) bazującego na siedmiu studniach wierconych o łącznej wydajności $Q_{max} h = 420,0 \text{ m}^3/h$, 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,
- 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 Woli Zabierzowskiej,
 - dopuszczenie, w terenach nieobjętych kanalizacją sanitarną tymczasowego (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej) zastosowania szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe albo przydomowych oczyszczalni ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w przypadku uruchamiania większych terenów pod zabudowę mieszkaniową nakazuje się wyprzedzające uzbrojenie w kanalizację sanitarną - najlepiej równocześnie z budową sieci wodociągowej,
 - 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 Zabierzowska 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.46 - 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 usług publicznych,
- 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) cieki naturalne, rowy,
- j) zieleń urządzona, zieleń nieurzządzona.

2. Ustala się następujące **zasady zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach MN.1- MN.46:**

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. c - lit. f nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu działki budowlanej;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy: wskazana na rysunku planu;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: 1000,0m²;

6) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6.

§ 18.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM.1 - RM.3 - 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 nieurządzona.

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

- 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. d 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.

§ 19.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU.1 – teren produkcji rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) gospodarstwa rolne, ogrodnicze, hodowlane,
- b) obiekty i urządzenia obsługi produkcji rolnej;

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 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.a, - lit. d nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu działki budowlanej;
- 3) pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wg §6.

§ 20.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R.1- R.3 - 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,
- 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.3:**

- 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.

§ 21.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/Z.1 - R/Z.9 - 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.9:**

- 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.

§ 22.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD.1, KDD.2 - 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 drogi,
- 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.2:**

- 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) szerokość rezerwy terenu w liniach rozgraniczających: 10,0m;
- 3) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie dróg dojazdowych;
- 4) odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni nowych obiektów budowlanych lub ich części, których nie dotyczy nieprzekraczalna linia zabudowy - wg przepisów odrębnych.

§ 23.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW.1- KDW.3 - tereny dróg wewnętrznych:**

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) jezdnie ulic,
- b) zatoki postojowe,
- c) chodniki,
- d) zieleń urządzona, zieleń nieurządzona, 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.3:**

- 1) szerokość rezerwy terenu w liniach rozgraniczających: 5,0m;
- 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**

§ 24.

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 w.w. ustawy:

- 1) 15% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1- MN.46);
- 2) 10% - dla terenów zabudowy zagrodowej (RM.1-RM.3), terenu produkcji rolniczej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU.1) oraz terenów dróg wewnętrznych (KDW.1-KDW.3);
- 3) 5% - dla pozostałych terenów.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 26.

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.