

**UCHWAŁA NR XXIX/397/13
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 17 kwietnia 2013 r.

w sprawie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar B, obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów”, przyjętego uchwałą Nr XLI/581/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 145, poz. 973) – dla obszaru północnej części wsi Ochmanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 – z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 – z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XV/209/12 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 07 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar B, obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów”, przyjętego uchwałą Nr XLI/581/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 145, poz. 973) – dla obszaru północnej części wsi Ochmanów, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice”, przyjętego uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010r., na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice

Rada Miejska w Niepołomicach

uchwała:

zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar B, obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów”, przyjętego uchwałą Nr XLI/581/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 145, poz. 973) – dla obszaru północnej części wsi Ochmanów

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „B”, obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów”, przyjętego uchwałą Nr XLI/581/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r. (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 145, poz. 973) – dla obszaru północnej części wsi Ochmanów, zwana dalej „zmianą planu”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,10 ha, położony w Ochmanowie, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej Nr 964.
2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 zostały określone na rysunku zmiany planu w skali 1: 1000, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XV/209/12 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 07 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Przedmiot zmiany planu zawarty jest:
 - 1) w Rozdziale 1 – Przepisy ogólne;
 - 2) w Rozdziale 2 - Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu;
 - 3) w Rozdziale 3 – Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów;
 - 4) w Rozdziale 4 – Przepisy końcowe.

§ 2.

1. Ustalenia zmiany planu wyrażone są w formie:
 - 1) graficznej: rysunku zmiany planu – na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zawierającym wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice”, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym jej integralną część;

- 2) tekstowej: niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami będącymi jej integralną częścią:
 - a) nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu,
 - b) nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
2. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale i na rysunku zmiany planu, obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Ustalenia zmiany planu należy stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych.
4. Na rysunku zmiany planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązują następujące oznaczenia formalne i elementy ustaleń zmiany planu:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) granica administracyjna Gminy Niepołomice;
 - 3) granica administracyjna wsi Ochmanów;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) zasięg obszaru wymagającego szczególnego kształtowania i porządkowania;
 - 7) pomnik objęty ochroną na mocy zmiany planu;
 - 8) symbole cyfrowo - literowe identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:
 - a) 1P – teren przemysłu,
 - b) 1PU – teren przemysłu i usług,
 - c) 1ZI – teren zieleni izolacyjnej,
 - d) 1KDG, 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych,
 - e) 1KDW – teren drogi wewnętrznej.
5. Na rysunku zmiany planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązują następujące elementy, nie stanowiące ustaleń zmiany planu, wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentów i decyzji wiążących wg przepisów odrębnych:
 - 1) zasięg głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 451 Bogucice (obejmujący cały obszar zmiany planu);
 - 2) zasięg obszaru najwyższej ochrony (ONO) GZWP Nr 451 (obejmujący cały obszar zmiany planu).
6. Na rysunku zmiany planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, występują następujące elementy informacyjne, nie stanowiące ustaleń zmiany planu:
 - 1) kierunki powiązań komunikacyjnych;
 - 2) kierunki powiązań przyrodniczych;
 - 3) ważniejsze obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) ustalenia aktualnie obowiązujących planów miejscowych na terenach przyległych do obszaru objętego zmianą planu.
7. Na obszarze objętym zmianą planu, nie występują:
 - 1) obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej,
 - 2) stanowiska archeologiczne (wpisane do rejestru, ewidencji lub odkryte podczas prac związanych z realizacją autostrady A-4) oraz dobra kultury współczesnej;

- 3) tereny i obszary górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne), obszary zagrożone zalaniem wodami Q1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły lub przelania wody przez ich koronę, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, strefy ochronne ujęć wody;
- 4) rezerваты przyrody, parki narodowe i krajobrazowe oraz ich otuliny, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody;

w związku z powyższym nie wprowadza się regulacji w tym zakresie.

8. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów, dla których niezbędne jest przeprowadzenie procedury scaleń i podziałów nieruchomości oraz nie zachodzi potrzeba wprowadzenia regulacji dla elementów określanych w zależności od potrzeb - poza przedstawionymi w niniejszej uchwale.
9. Celem regulacji zawartych w zmianie planu jest:
 - 1) określenie zasad wykorzystania terenów w zakresie ustalonych funkcji, przy uwzględnieniu zagospodarowania terenów przyległych, w związku z rozbudową zabudowy przemysłowej;
 - 2) określenie zasad przebudowy i rozbudowy elementów układu komunikacyjnego dla zapewnienia lepszej dostępności i obsługi wyznaczonych terenów przemysłowych oraz przemysłowych i usługowych a także powiązanie z podstawowym układem komunikacyjnym.

§ 3.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **ustaleniach zmiany planu lub zmianie planu** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i na rysunku zmiany planu, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 1, dotyczących obszaru, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Niepołomicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć graficzną część zmiany planu, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 1;
 - 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego zmianą planu wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym – o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 6) **terenach budowlanych** – należy przez to rozumieć tereny 1P i 1PU;
 - 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 - z późn. zm.);
 - 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu i opisaną w niniejszej uchwale, określającą dopuszczalne zbliżenie elewacji nowego lub rozbudowywanego budynku do linii rozgraniczającej teren; pozostałe obiekty budowlane przy drogach należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym dotyczącymi dróg publicznych);
 - 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w zmianie planu liniami rozgraniczającymi;
 - 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone zmianą planu jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami zmiany planu i przepisami odrębnymi;
 - 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu;

- 13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – w rozumieniu przepisów odrębnych – w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem; dopuszcza się aby wydzielony z własności pas zieleni izolacyjnej IZI został zaliczony przez właścicieli lub władających realizujących inwestycję do obliczeń wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 16) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 17) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 18) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 19) **wysokości budynków** – należy przez to rozumieć wysokość budynków, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 20) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną w zmianie planu maksymalną wysokość budynków w danym terenie; wysokość pozostałych obiektów budowlanych na obszarze objętym zmianą planu należy dostosować odpowiednio do wymagań funkcjonalnych, użytkowych, technicznych oraz technologicznych tych obiektów;
- 21) **nie wydzielonych dojazdach** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu drogi (w tym wewnętrzne, a także serwisowe), ulice, dojazdy itp. (istniejące oraz te które mogą powstać w przyszłości) zapewniające obsługę terenu, poszczególnych działek, obiektów i urządzeń, których przebieg i sposób rozwiązania określany będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych;
- 22) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe:
 - a) płaski – o powierzchni ekspozycji większej niż 4,0 m²,
 - b) trójwymiarowe – o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 1,5 m,
 - c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
 - d) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 10,0 m od poziomu przyległego terenu;
- 23) **tablicach reklamowych i informacyjnych** – należy przez to rozumieć tablice zawierające reklamę lub informację dotyczącą działalności gospodarczej, która prowadzona jest w obrębie działki budowlanej, o wymiarach nie większych niż 1,0m x 2,0m, które mogą być lokalizowane na fasadach budynków (zalecane w obrębie parteru), w których prowadzona jest działalność lub na ogrodzeniach; tablice nie mogą emitować światła pulsującego (szczególnie w miejscach widocznych z drogi I KDG) oraz przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych;
- 24) **przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca i ich otoczenie w strukturze funkcjonalno – przestrzennej, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, takie jak: drogi, ulice, place, skwery, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej w tym autobusowej, parkingi ogólnodostępne, tereny zieleni urządzonej i inne dostępne publicznie;
- 25) **zieleni urządzonej** należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew i krzewów, zieleni niskiej (np. trawniki, kwietniki);
- 26) **obiektach usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu, gastronomii oraz obsługi bankowej;
- 27) **aktualnie obowiązującym planie miejscowym Gminy Niepołomice** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „B”, obejmujący wieś:

Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów przyjęty uchwałą Nr XLI/581/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r.;

- 28) **aktualnie obowiązującym planie miejscowym Gminy Wieliczka** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wieliczka – obszar „B”, obejmujący wsie: południową część wsi Kokotów i Węgrze Wielkie; wsie Czarnochowice, Śledziejowice, Strumiany, Mała Wieś, Zabawa, Sułków, Rożnowa, Lednica Górna, Siercza, Grabówki, Sygnezów i Pawlikowice; północną część wsi Gólkowice, Podstolice, Komice Wielkie, Koźmice Małe i Mietniów, przyjęty uchwałą Nr XLV/334/05 Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia 29 września 2005r.;
 - 29) **aktualnie obowiązujących planach miejscowych** – należy przez to rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w pkt 27 i 28;
 - 30) **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice lub studium** – należy przez to rozumieć dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice przyjęty uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010r.;
 - 31) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o spadku do 5%;
2. Nazwy własne (w tym miejscowości,) przywołane w niniejszej uchwale i opisane na rysunku zmiany planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące oraz stosowane wg stanu na dzień uchwalenia zmiany planu.
 3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu

§ 4.

Utrzymanie, przebudowa, rozbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
- 3) warunków technicznych, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 4) wymagań określonych niniejszą zmianą planu.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

Zasady ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku zmiany planu, t.j. położone w odległościach:
 - a) w zmiennej odległości 27m - 45m od linii rozgraniczającej drogi klasy głównej 1KDG,
 - b) 6,0m od linii rozgraniczającej fragmentu drogi klasy dojazdowej 2KDD,
 - c) 30m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZI od terenów budowlanych,
 - d) 4,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW,

w miejscach gdzie nie zostały wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązują przepisy odrębne;

- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z wskaźnikami i parametrami ustalonymi w zmianie planu; Ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów 1ZI, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 1KDW;
 - 3) w terenach budowlanych, obowiązuje:
 - a) stosowanie na poszczególnych budynkach w ramach działki budowlanej jednakowych materiałów wykończeniowych lub jednorodnej kolorystyki,
 - b) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, sidingu oraz blach płaskich (za wyjątkiem systemowych okładzin/kasetonów elewacyjnych),
 - c) przesłanianie pasami zieleni zimozielonej lokowanych od strony dróg 1KDG i 1KDW elementów zagospodarowania o niskich walorach estetycznych (np. śmietniki, place składowe, rozładunkowo – manewrowe),
 - d) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²;
 - 4) wymagania dotyczące realizacji nowych ogrodzeń:
 - a) odległość ogrodzeń od osi nie wydzielonych dojazdów: min. 5,0m; dopuszcza się w warunkach ograniczeń wynikających ze stanu istniejącego zagospodarowania oraz stanu własnościowego przyjęcie mniejszej odległości, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń:
 - w terenach przeznaczonych dla dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz zieleni izolacyjnej (dotyczy pasa zieleni izolacyjnej położonego wzdłuż terenów budowlanych, po ich północnej i północno zachodniej stronie),
 - pełnych oraz ażurowych z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - 5) wymagania dotyczące kształtowania zieleni:
 - a) nakazuje się:
 - zapewnienie w ramach działki co najmniej 30% udziału drzewostanu i/lub krzewów zimozielonych w ogólnej liczbie drzew i krzewów,
 - nawiązanie projektowaną zielenią do zieleni istniejącej i projektowanej na działkach sąsiednich (dla zapewnienia ciągłości systemu),
 - komponowanie zieleni z wykorzystaniem części istniejącego drzewostanu,
 - b) zakazuje się nieuzasadnionego usuwania wysokich drzew,
 - c) dopuszcza się wycinkę w przypadku kolizji z planowanymi obiektami budowlanymi oraz w innych przypadkach - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) wymagania dotyczące lokalizacji urządzeń reklamowych:
 - a) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych w granicach obszaru objętego zmianą planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i informacyjnych;
 - 7) uwzględnienie pozostałych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych dla danej kategorii terenów w Rozdziale 3.
2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu §3 ust. 1 pkt 24, ustala się nakaz:
- 1) kształtowania terenów komunikacji kołowej, parkingów, komunikacji pieszej z zapewnieniem rozwiązań (także technicznych) uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) uwzględnienia zasad, określonych w ust. 1 oraz dla danej kategorii terenów w Rozdziale 3.

3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, ustala się obowiązki:
 - 1) pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
 - 2) wyposażenia nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
 - 3) uwzględnienia zasad określonych w §9 ust. 1 pkt 3 oraz §10 ust. 2 pkt 1 lit. e.
4. Wznoszenie obiektów budowlanych na obszarze objętym zmianą planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowywania projektu budowlanego - zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno – budowlanych.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
 - 1) zasadę zachowania w sposobie zagospodarowania działki budowlanej proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych w Rozdziale 3 kategorii terenów;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji celu publicznego (w tym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej); przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko podlegają procedurze ustalenia konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, a ich realizacja wymaga uwzględnienia przepisu określonego w §12 ust. 3 pkt 6 oraz §13 ust. 3 pkt 5;
 - 3) selektywne zdejmowanie próchniczej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zapewnienie powiązań przyrodniczych obszaru objętego zmianą planu z terenami przyległymi z wykorzystaniem wyznaczonego na rysunku zmiany planu terenu zieleni izolacyjnej IZI;
 - 6) ograniczanie uciążliwości dla otoczenia lokalizowanych obiektów, przez nakaz spełnienia następujących wymogów:
 - a) wszelka uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności musi ograniczać się do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, a emisja zanieczyszczeń pochodząca z prowadzonej działalności (w tym z lokalizowanych instalacji i urządzeń) nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska,
 - b) zapewnienie warunków na przyległych do obszaru objętego zmianą planu terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, jak dla terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową”; w przypadku wykorzystania terenu IPU w całości lub w przeważającej jego części na cele usług publicznych z zakresu nauki i oświaty w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu teren ten należy traktować jako teren pod „budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”; w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu na działkach lub terenach przylegających do zabudowy mieszkaniowej i ewentualnych usług publicznych, obowiązuje stosowanie w obrębie tych działek lub terenów rozwiązań technicznych, biologicznych lub innych dostępnych rozwiązań, pozwalających na skuteczną ochronę środowiska i zdrowia - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) ochronę przed polami elektromagnetycznymi związanymi z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, przez spełnienie wymogów dotyczących zasad budowy i lokalizacji urządzeń i sieci tej infrastruktury określonych w zmianie planu oraz wymaganiach przepisów odrębnych;
 - 8) ochronę jakości wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i ust. 2;
 - 9) uwzględnienie zasad określonych w ust. 2 oraz w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:
- 1) ochronę wód podziemnych, w związku z położeniem całego obszaru zmiany planu: w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 451, obszaru najwyżej ochrony ONO GZWP Nr 451 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie granicy strefy pośredniej ochrony ujęcia wód głębinowych w Węgrzcach Wielkich – gmina Wieliczka (ustanowionej decyzją Starosty Wielickiego z dnia 31.12.1999r. znak: OŚR.II.6210-1-4/99);
 - 2) w związku z ustaleniem pkt 1 w granicach obszaru objętego zmianą planu:
 - a) nakazuje się realizację skutecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża i wód podziemnych (m.in w trakcie prowadzenia działalności gospodarczej oraz w przypadku ewentualnej awarii) substancji toksycznych oraz innych szkodliwych dla tych wód, w tym poprzez:
 - wyposażenie terenów w pełne uzbrojenie techniczne realizowane wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodno – ściekowej,
 - docelowe podłączenie obiektów do publicznego systemu odprowadzania ścieków,
 - postępowanie z odpadami zgodnie z zasadami określonymi w §10 ust. 2 pkt 4,
 - ujęcie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacji deszczowej szczególnie pochodzących z narażonych na zanieczyszczenia powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowo-postojowych itp, przy podczyszczeniu ich przed wprowadzeniem do odbiorników zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się w zakresie produkcji, składowania materiałów i surowców oraz czasowego magazynowania odpadów stosowania rozwiązań, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
 - c) nakazuje się przestrzeganie innych zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Obejmuje się ochroną i wskazuje na rysunku zmiany planu (oznaczenie: litera „Po” na planszy) pomnik w formie obelisku kamiennego z figurą orła na szczycie zachowany po austriackim cmentarzu wojennym z okresu I wojny światowej – zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 964 na wyznaczonym w zmianie planu terenie budowlanym 1P.
2. W zakresie ochrony wymienionego w ust. 1 pomnika, ustala się:
 - 1) nakaz:
 - a) przestrzegania nieprzekraczalnych linii zabudowy przy realizacji nowych budynków lub rozbudowie istniejących,
 - b) utrzymania dotychczasowej lokalizacji obiektu,

z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów przesłaniających widok na pomnik od strony drogi wojewódzkiej nr 964, w szczególności reklam i słupów ogłoszeniowych.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu

1. W zakresie zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów, dla których niezbędne jest przeprowadzenie procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości; w przypadku ich dokonywania ustala się następujące zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
 - a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną albo nie wydzielony dojazd,
 - b) 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,
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m,
 - d) ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się minimalnej wielkości działek dla terenów 1ZI, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 1KDW; Dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działki określono dla poszczególnych kategorii terenów indywidualnie w Rozdziale 3.
2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
 - 1) ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się minimalnej wielkości działek dla terenów 1ZI, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 1KDW; Dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działki określono dla poszczególnych kategorii terenów indywidualnie w Rozdziale 3.
3. Ustalane w zmianie planu minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi/ulice publiczne, wewnętrzne, nie wydzielone dojazdy, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury oraz podziałów mających na celu powiększenie działki sąsiedniej.
4. Ustalane w zmianie planu minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów, mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru objętego zmianą planu, ustala się:

- 1) dostępność komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu należy oprzeć na:
 - a) istniejącej drodze wojewódzkiej nr 964 jako drodze klasy głównej zapewniającej powiązania zewnętrzne (wchodzącej częściowo w obszar objęty zmianą planu 1KDG),
 - b) drodze klasy dojazdowej 2KDD z wykorzystaniem istniejącego skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 964,
 - c) układzie uzupełniającym, który stanowić będą:
 - droga wewnętrzna 1KDW,
 - nie wydzielone dojazdy,
 - droga gminna klasy dojazdowej (projektowana częściowo w granicach opracowania zmiany planu 1KDD a ustalona częściowo w aktualnie obowiązującym planie miejscowym Gminy Wieliczka), przewidziana dla obsługi obszaru objętego zmianą planu w sytuacjach awaryjnych;
- 2) obsługa komunikacyjna układem określonym w pkt 1 określa docelowy stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenów; jego osiągnięcie związane jest z modernizacją drogi 1KDG oraz realizacją pozostałych dróg publicznych (1KDD, 2KDD), wewnętrznych 1KDW oraz nie wydzielonych dojazdów;
- 3) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy prowadzić z wykorzystaniem nie wydzielonych dojazdów, przy ich określaniu w projektach budowlanych i uzgadnianiu w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi, w powiązaniu z układem komunikacji wymienionym w pkt 1;
- 4) przy trasowaniu nie wydzielonych dojazdów:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg i dojazdów (w tym gruntowych),

- b) obowiązuje maksymalne dostosowanie do istniejącego zagospodarowania terenu (szczególnie do obiektów kubaturowych),
 - c) 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);
- 5) etapowanie rozbudowy układu drogowego uwzględniać musi efektywność udostępniania terenów dla planowanego zagospodarowania i umożliwiać rozbudowę sieci infrastruktury;
- 6) drogi winny spełniać wymagane parametry przestrzenne i warunki dostępności – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad obsługi parkingowej, ustala się:

- 1) miejsca postojowe służące obsłudze obszaru należy bilansować w ramach przedsięwzięć inwestycyjnych, na wyznaczonych zmianą planu terenach budowlanych, dla których ustalono jako przeznaczenie dopuszczalne – parkingi; możliwość stosowania parkingów naziemnych, podziemnych w tym wielopoziomowych (z uwzględnieniem warunków rzeźby terenu) oraz wykorzystania miejsc na ewentualnych parkingach ogólnodostępnych;
- 2) dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu należy zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów wg wskaźników określonych w Rozdziale 3.

§ 10.

zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej i komunalnej

1. W zakresie ogólnych zasad obsługi obszaru objętego zmianą planu infrastrukturą techniczną, ustala się:
- 1) utrzymanie przebiegu/lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem możliwości ich: remontu, rozbudowy, przebudowy lub przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) prowadzenie nowych ciągów infrastruktury technicznej wzdłuż linii rozgraniczających dróg; dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami, względami technicznymi i ekonomicznymi lokalizację sieci, i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych, wewnętrznych, oraz w ramach nie wydzielonych dojazdów i dojść pieszych - po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych (w tym dotyczących dróg publicznych),
 - b) innymi trasami, pod warunkiem, że nie będą stanowić kolizji z pozostałymi elementami istniejącego i planowanego zagospodarowania, naruszać przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń zmiany planu;
 - 3) uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nastąpi w projekcie budowlanym i zostanie ustalone w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji;
 - 4) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych , przebudowywanych i budowanych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych , wynikające z przepisów odrębnych.
2. W zakresie zasad dotyczących poszczególnych systemów infrastruktury technicznej, ustala się:
- 1) następujące **zasady zaopatrzenia w wodę** :
- a) system zaopatrzenia w wodę ma zapewnić odbiorcom wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników w obszarze objętym zmianą planu,
 - c) źródłem zasilania w wodę obszaru objętego zmianą planu jest i będzie trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami bogucickimi tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP Nr 451),

- d) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”, który zasilany będzie z Zakładu Uzdatniania Wody w Podłężu (ZUW-3), opartego na ujęciu wody „Podłęże 1” z trzema studniami wierconymi (w tym jedna rezerwowa) i na ujęciu wody „Podłęże 2” z jedną studnią wierconą oraz ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań w zakresie technologii uzdatniania wody,
 - e) zapewnia się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych, przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru,
 - f) tereny budowlane zasilane będą poprzez rozbudowę sieci 225PE przebiegającej w obszarze objętym zmianą planu i poza tym obszarem,
 - g) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury a także zadrzewień w związku z umożliwieniem dostępu i obsługi eksploatacyjnej wymaga zapewnienia właściwych odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) następujące **zasady odprowadzania ścieków sanitarnych** :
- a) docelowo przyjmuje się:
 - dla obszaru objętego zmianą planu system kanalizacji rozdzielczy,
 - odprowadzanie ścieków w oparciu o rozbudowaną sieć kanalizacji sanitarnej, stanowiącej przedłużenie kanałów sanitarnych przebiegających w obszarze Podłęża i Zakrzowa,
 - jako główny odbiornik ścieków sanitarnych i ewentualnie przemysłowych Komunalną Oczyszczalnię Ścieków w Niepołomicach,
 - możliwość wprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - zakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych oraz wód pochodzących z odwadniania gruntów,
 - b) do czasu realizacji (rozbudowy) kanalizacji sanitarnej przyjmuje się zastosowanie rozwiązań opartych na systemie indywidualnym t.j.:
 - indywidualnych oczyszczalniach ścieków zapewniających oczyszczanie do wymaganych parametrów, przy zakazie realizacji oczyszczalni opartych na rozsączkowaniu ścieków; dla części planowanego programu związanego z działalnością zakładu „Oknoplast Sp. z o.o.” możliwość wykorzystania istniejącej oczyszczalni tego zakładu po południowo-wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 964,
 - bezodpływowych zbiornikach wybieralnych na ścieki, spełniających warunki określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego oraz przepisach techniczno – budowlanych;
- 3) następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :
- a) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Wisła; wody z obszaru objętego zmianą planu odprowadzane będą pośrednio rowem opadowym wzdłuż planowanej drogi dojazdowej 1KDD do cieków wodnych powiązanych z potokiem Podłężanka a następnie z Wisłą,
 - b) dla terenów budowlanych przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji opadowej (kanały zamknięte) z odprowadzeniem wód do zbiorników przetrzymujących nadmiar wód opadowych (zbiorniki retencyjne),
 - c) w istniejących i projektowanych pasach drogowych należy rezerwować miejsce, dla lokalizacji kanałów opadowych, do których powinny być odprowadzone wody opadowe zarówno z pasa drogowego jak i przynależnej zlewni,
 - d) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury a także zadrzewień wymaga zapewnienia właściwych odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) następujące **zasady gospodarowania odpadami** : obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 5) następujące **zasady zaopatrzenia w gaz** :
- a) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia OGP Gaz System zlokalizowana w miejscowości Staniątka oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji,
 - b) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia Dn 140 PE zlokalizowanej w granicy obszaru objętego zmianą planu oraz poza tym obszarem zapewniając dostawę gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców w żądanych ilościach,
 - c) w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych (po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych), w terenach przeznaczonych pod zieleń lub zabudowę należy zapewnić miejsce na posadowienie gazociągów o szerokości zajętości terenu 1m dla inwestycji gazowych związanych z przyłączeniem odbiorców,
 - d) wzdłuż projektowanych gazociągów należy przewidzieć zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) miejsce włączenia do gazociągu i określenie średnicy gazociągu uzależnione będzie od konkretnej lokalizacji przyszłego odbiorcy i planowanego zapotrzebowania na gaz ziemny,
 - f) dla inwestycji, których zapotrzebowanie na gaz ziemny będzie większe niż 60 Nm³/h na etapie projektu budowlanego należy przewidzieć miejsce pod stację pomiarową; miejsce to powinno być zlokalizowane na terenie przeznaczonym pod inwestycję i być dostosowane do zagospodarowania terenu, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych,
 - g) zabezpieczenie kolizji gazociągów z uzbrojeniem podziemnym i projektowanymi drogami musi być zgodne z normami w tym zakresie oraz dostosowane do nowego zagospodarowania terenu;
- 6) następujące **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną** :
- a) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV (GPZ) usytuowanych poza obszarem objętym zmianą planu w mieście Niepołomice (stacja Niepołomice względnie stacja Niepołomice 2MAN),
 - b) przyjmuje się:
 - budowę i rozbudowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz realizację stacji transformatorowych SN/nN wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną,
 - możliwość przebudowy, przełożenia, modernizacji i remontu istniejących linii elektroenergetycznych,zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizacja i ilość nowych linii oraz stacji transformatorowych SN/nN wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej dla projektowanych obiektów,
 - d) wzdłuż linii, wokół urządzeń i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
 - dla linii napowietrznych średniego napięcia 15kV: 16m (po 8m od osi linii z każdej strony),
 - dla linii napowietrznych niskiego napięcia : 6m (po 3m od osi linii z każdej strony),
 - dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia: 2m,
 - dla stacji transformatorowych 15/0,4 kV: pas terenu o szerokości 5m wokół obrysu stacji,
 - e) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w lit. d zostały określone w obowiązujących normach; dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami,

- f) nowe stacje transformatorowe należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, jako stacje wolnostojące lub napowietrzne (słupowe); w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20m² oraz dojazdu a w przypadku słupowych ok. 6,0m²;
- 7) następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło** :
- a) zaspokojenie potrzeb grzewczych nowych obiektów budowlanych należy oprzeć na rozwiązaniach indywidualnych z wykorzystaniem źródeł nieuciążliwych dla otoczenia t.j.: gaz, energia elektryczna lub inne paliwa ekologiczne,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych alternatywnych źródeł ciepła (energia słoneczna, energia ciepła ziemi),
 - c) w miejsce istniejących węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu , innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej;
- 8) następujące **zasady obsługi telekomunikacyjnej** :
- a) zaspokojenie potrzeb telekomunikacyjnych nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez budowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej spełniać muszą uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych i norm (dotyczy szczególnie stacji bazowych telefonii komórkowej oraz radiofonii),
 - c) obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, kabli doziemnych i innych dostępnych rozwiązań,
 - d) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji należy je maskować, wysokimi, gęstymi krzewami.

§ 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania, z wyjątkiem organizacji placu budowy (wraz z elementami jego zagospodarowania) dla realizacji inwestycji ustalonych w zmianie planu.
2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w niniejszej zmianie planu dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie działek.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12.

1. Wyznacza się **Teren przemysłu** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1P**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1P** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty przemysłowe wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym i rekreacyjnym, składami i magazynami;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garaże związane z funkcją podstawową,
 - b) place rozładunkowo – manewrowe związane z funkcją podstawową,
 - c) parkingi,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - e) nie wydzielone dojazdy i dojścia piesze,
 - f) zieleń urządzona i nieurządzona (w tym izolacyjna),

g) obiekty małej architektury (w tym istniejący pomnik).

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **1P** :

- 1) obowiązek dostosowania obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 1 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne lub wielofunkcyjne;
- 3) zabudowę istniejącą w dniu wejścia zmiany planu w życie pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
 - a) zmiany aktualnej funkcji budynków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
 - b) remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zgodnie z ustaleniami zmiany planu,
 - c) w przypadku remontu, rozbudowy i przebudowy, utrzymania istniejącej formy dachu (w tym kątów nachylenia),
 - d) dostosowania gabarytu i kształtu dachu (w tym kątów nachylenia) do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub dobudowania do niego nowego budynku;
- 4) nakazuje się porządkowanie istniejącego zagospodarowania w tym rekultywację terenów zdegradowanych z uwzględnieniem wskazanego na rysunku zmiany planu obszaru wymagającego szczególnego kształtowania i porządkowania, w ramach którego zapewnić należy:
 - a) organizację ciągów pieszych zapewniających dostępność poszczególnych zakładów,
 - b) lokalizację parkingów naziemnych (dla obsługi funkcji podstawowej lub ogólnodostępnych),
 - c) organizację elementu przestrzeni publicznej o charakterze skweru z zielenią towarzyszącą i obiektami małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zasad ochrony pomnika, określonych w §7 ust. 2;
- 5) obowiązuje:
 - a) kształtowanie otoczenia budynków administracyjnych i socjalnych z zastosowaniem zieleni urządzonej o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych,
 - b) retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych,
- 6) lokalizowane obiekty nie mogą stwarzać zagrożenia skażeniem środowiska wodnego (wód podziemnych i powierzchniowych) oraz gruntu a także przyczyniać się do znaczącego pogorszenia standardów środowiska, w tym życia mieszkańców;
- 7) powierzchnia nowo wydzielonych działek: nie może być mniejsza niż 1500m²;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – wskazana na rysunku zmiany planu oraz określona w §5 ust. 1 pkt 1;
- 9) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 1,0,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - d) minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla nowo realizowanych obiektów:
 - 1mp/100m² pow. użytk. oraz dodatkowo 2mp/10 zatrudnionych,
 - powierzchnię niezbędnych placów składowych i rozładunkowo-manewrowych należy przyjmować w dostosowaniu do potrzeb i charakteru produkcji;
- 10) forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15m, za wyjątkiem budynków przemysłowych (lub ich części), których wysokość musi być dostosowana do wymagań technologicznych i technicznych dla funkcji tych budynków,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków: dostosowana do szerokości działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

- c) kształt bryły: dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu; forma brył obiektów winna wyrażać funkcję,
 - d) dachy budynków: płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej),
 - e) dopuszcza się stosowanie doświetleń szczególnie na dachach budynków przemysłowych,
 - f) pokrycie dachów: materiałami bezpiecznymi dla środowiska,
 - g) materiały wykończeniowe elewacji: wg ustaleń §5 ust. 1 pkt 3 lit. a i lit. b,
 - h) kolorystyka materiałów wykończeniowych: stonowana przy czym dachy w kolorze ciemniejszym niż ściany; dla budynków istniejących w dniu wejścia zmiany planu w życie, w przypadku remontów, rozbudowy lub nadbudowy dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej kolorystyki;
- 11) uwzględnienie przepisów ogólnych i obowiązujących na całym obszarze objętym zmianą planu określonych w Rozdziale 1 i 2.

§ 13.

1. Wyznacza się **Teren przemysłu i usług** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1PU**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1PU** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty przemysłowe i rzemieślnicze wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym i rekreacyjnym, składy, magazyny, hurtownie;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garaże związane z funkcją podstawową,
 - b) place rozładunkowo – manewrowe związane z funkcją podstawową,
 - c) obiekty usług publicznych o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym z zakresu: nauki, oświaty i kultury wraz z zapleczem administracyjnym i rekreacyjnym,
 - d) obiekty usług komercyjnych, w rozumieniu §3 ust. 1 pkt 26,
 - e) parkingi,
 - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - g) nie wydzielone dojazdy i dojścia piesze,
 - h) zieleni urządzona, nieurzadzona i izolacyjna,
 - i) obiekty małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu **1PU** :
 - 1) obowiązuje dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) budynki, o których mowa w ust. 2 pkt 1 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
 - 3) zakazuje się lokalizacji nowych mieszkań jako wbudowanych i odrębnych budynków mieszkalnych;
 - 4) obowiązuje:
 - a) porządkowanie istniejącego zagospodarowania w tym rekultywacja terenów zdegradowanych,
 - b) zapewnienie wysokich walorów estetycznych kształtowania otoczenia budynków administracyjnych i socjalnych a w przypadku realizacji obiektów nauki, oświaty i kultury na całym obszarze ich występowania poprzez komponowanie zieleni urządzonej i wprowadzenie elementów małej architektury,
 - c) retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych;
 - 5) lokalizowane obiekty nie mogą stwarzać zagrożenia skażeniem środowiska wodnego (wód podziemnych i powierzchniowych) oraz gruntu a także przyczyniać się do znaczącego pogorszenia standardów środowiska , w tym życia mieszkańców;

- 6) powierzchnia nowo wydzielonych działek: nie może być mniejsza niż 1500m², a w przypadku zabudowy usług komercyjnych, o której mowa w ust. 2 pkt 2 lit. d nie może być mniejsza niż: 800m²;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – wskazana na rysunku zmiany planu oraz określona w §5 ust.1 pkt 1;
- 8) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 1,0,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%, a w przypadku wykorzystania działki lub działek na cele usług publicznych z zakresu nauki i oświaty 60%,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15%, a w przypadku wykorzystania działki lub działek na cele usług publicznych z zakresu nauki i oświaty 25%,
 - d) minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla nowo realizowanych obiektów:
 - 1mp/100m² pow. użytk. oraz dodatkowo 2mp/10 zatrudnionych,
 - powierzchnie niezbędnych placów składowych i rozładunkowo – manewrowych należy przyjmować w dostosowaniu do potrzeb;
- 9) forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, za wyjątkiem budynków przemysłowych (lub ich części), których wysokość musi być dostosowana do wymagań technologicznych i technicznych dla funkcji tych budynków,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków: dostosowana do szerokości działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) kształt bryły: dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu; forma brył obiektów winna wyrażać funkcję,
 - d) dachy budynków: płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej),
 - e) dopuszcza się w przypadku wolnostojących obiektów usług publicznych i komercyjnych, dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
 - f) dopuszcza się stosowanie doświetleń szczególnie na dachach budynków przemysłowych,
 - g) pokrycie dachów: materiałami bezpiecznymi dla środowiska,
 - h) materiały wykończeniowe elewacji: wg ustaleń §5 ust. 1 pkt 3 lit. a i lit. b; w przypadku obiektów usług publicznych w doborze materiałów elewacyjnych należy uwzględnić potrzebę reprezentacyjności budynków,
 - i) kolorystyka materiałów wykończeniowych: stonowana przy czym dachy w kolorze ciemniejszym niż ściany;
- 10) uwzględnienie przepisów ogólnych i obowiązujących na całym obszarze objętym zmianą planu określonych w Rozdziale 1 i 2.

§ 14.

1. Wyznacza się **Teren zieleni izolacyjnej** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1ZI**,
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1ZI** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni pełniąca funkcję izolacyjną pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a terenami zabudowy przemysłowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia dla ochrony akustycznej,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) nie wydzielone dojazdy i dojścia piesze,

d) zieleni urządzona.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **1ZI**:

- 1) obowiązuje dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego, przy czym łączna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, b i c nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni terenu 1ZI;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, poza określonymi w ust. 2;
- 3) nakaz wprowadzania form zieleni o wysokich właściwościach izolacyjnych oraz odpornościowych na zanieczyszczenia w tym przydrożne;
- 4) kształtowanie zieleni niskiej, średnio wysokiej i wysokiej o trwałym zwarcu poziomym i pionowym;
- 5) uwzględnienie przepisów ogólnych i obowiązujących na całym obszarze objętym zmianą planu określonych w Rozdziale 1 i 2.

§ 15.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych klasy głównej i klasy dojazdowej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1KDG, 1KDD, 2KDD** i ustala się:

1) przeznaczenie terenów 1KDG, 1KDD, 2KDD:

- a) przeznaczenie podstawowe: drogi (ulice) publiczne,
- b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - obiekty małej architektury,
 - ścieżka rowerowa w terenie 1KDG,
 - niezbędne urządzenia techniczne dróg,
 - rowy odwadniające;

2) następujące warunki zagospodarowania terenów 1KDG, 1KDD, 2KDD:

- a) w obszarze zmiany planu ustala się część pasa drogowego 1KDG i 1KDD zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi głównej i klasie drogi dojazdowej,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla 1KDG w granicach opracowania zmiany planu zmienna (dostosowana do przebiegu tej granicy): 2,0m – 12m – wg rysunku zmiany planu; szerokość całkowita (łącznie z pasem terenu ustalonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym Gminy Niepołomice): 25m,
 - dla drogi 1KDD szerokość w granicach opracowania zmiany planu zmienna (dostosowana do przebiegu tej granicy): do 5,5m – wg rysunku zmiany planu; szerokość całkowita (łącznie z pasem terenu ustalonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym Gminy Wieliczka): 10m,
 - dla drogi 2KDD: 10m,
- d) warunkiem lokalizacji elementów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego (za wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych dróg) jest dostosowanie ich do skali oraz wymogów przeznaczenia podstawowego, w tym do warunków bezpieczeństwa ruchu oraz spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- e) uwzględnienie przepisów ogólnych i obowiązujących na całym obszarze objętym zmianą planu określonych w Rozdziale 1 i 2.

2. Wyznacza się **Teren drogi wewnętrznej** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1KDW** i ustala się:

1) przeznaczenie terenu 1KDW:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna ,

- b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (w tym rowy odwadniające),
 - niezbędne urządzenia techniczne dróg;
- 2) następujące warunki zagospodarowania terenu 1KDW:
 - a) w obszarze zmiany planu ustala się część pasa drogowego 1KDW zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi pieszo – jezdnej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania zmiany planu zmienna (dostosowana do przebiegu tej granicy): do 6,0m – wg rysunku zmiany planu; szerokość całkowita (łącznie z pasem terenu ustalonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym Gminy Niepołomice): 8,0m,
 - d) warunkiem lokalizacji elementów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego (za wyjątkiem niezbędnych urządzeń technicznych dróg) jest dostosowanie ich do skali oraz wymogów przeznaczenia podstawowego, w tym do warunków bezpieczeństwa ruchu oraz spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) uwzględnienie przepisów ogólnych i obowiązujących na całym obszarze objętym zmianą planu określonych w Rozdziale 1 i 2.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16.

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości , w związku z uchwaleniem zmiany planu:

- 1) dla terenów 1P oraz 1PU – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent;
- 2) dla wszystkich pozostałych wyznaczonych terenów – w wysokości 1%, słownie jeden procent.

§ 17.

W granicach obszaru objętego zmianą planu traci moc uchwała Nr XLI/581/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar B, obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 145, poz. 973).

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 19.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 20.

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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń