

UCHWAŁA NR X/129/11
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Staniątki, Suchoraba, Słomiróg, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów dla obszaru pod planowany Stadion Miejski wraz z terenami na północ od firmy Coca-Cola w miejscowościach Niepołomice i Staniątki

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2010 r. Nr 130, poz.871), art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 41, art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.) - Rada Miejska w Niepołomicach uchwala, **co następuje :**

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, w związku z uchwałą Nr LXIV/638/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 kwietnia 2010 roku, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Staniątki, Suchoraba, Słomiróg, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów dla obszaru pod planowany Stadion Miejski wraz z terenami na północ od firmy Coca – cola w miejscowościach Niepołomice i Staniątki, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok.19 ha i o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku zmiany planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż istniejącej/istniejącej do przełożenia linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 5) zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż istniejącej/istniejącej do przełożenia linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
 - 6) pas ochronny wzdłuż ciek.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2, w następujący sposób:
 - 1) **1 MN3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **1 US6** - Tereny sportu i rekreacji;
 - 3) **1 PU** – Tereny przemysłu i usług;
 - 4) **1 WS** – Tereny wód śródlądowych;
 - 5) **1 ZE** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych;
 - 6) **1 ZI** – Tereny zieleni izolacyjnej;
 - 7) **1 KDZ, 1-2 KDD** – Tereny dróg publicznych;
 - 8) **1-2 KDZ/WS, 1 KDD/WS** – Tereny dróg publicznych i wód śródlądowych.
4. Na rysunku zmiany planu oznaczono elementy wynikające z innych aktów, nie stanowiące ustaleń zmiany planu:
- 1) orientacyjna granica obszaru zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi Q 1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły – wg map zagrożenia powodziowego wykonanych w ramach Projektu Banku Światowego.
5. Na rysunku zmiany planu oznaczono ponadto następujące elementy informacyjne, nie stanowiące ustaleń zmiany planu:
- 1) ważniejsze obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) granice miasta;
 - 3) istniejące rowy;
 - 4) rzeka Drwinka;
 - 5) nieczynne ujęcie wody wymagające zabezpieczenia;
 - 6) kierunek uzupełniającego powiązania komunikacyjnego z układem podstawowym dróg.
6. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
- 1) oznaczenie cyfrowe określające indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów; np. zapis 1 – 2 KDD należy odczytywać jako dotyczący wszystkich terenów o danym przeznaczeniu o numerach porządkowych od 1 do 2;
 - 2) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust.3.

§ 3.

Załącznikami do uchwały, niebędącymi ustaleniami zmiany planu są:

- 1) Załącznik nr 2 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 2) Załącznik nr 3 do uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

§ 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w zmianie planu:
- 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I;
 - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu miejscowego zawarte w rozdziale II;
 - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale III;
 - 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale IV.

2. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej zmiany planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust.1 i 2.

§ 5.

Ileokroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku zmiany planu jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć tekst i rysunek zmiany planu;
- 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który jako ustalony zmianą planu jest jedyny lub przeważający na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie planu, ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tej zmiany planu;
- 7) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i zakresem projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 8) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszń, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzona od najniższej położonego poziomu gruntu rodzimego przy budynku do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki); przy czym nie uważa się za najniższy położony teren przy budynku zagłębienia związanego ze zjazdem do garażu podziemnego oraz z zejściem do piwnic, a także sztucznie wykonanych wcięć terenowych;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, poza którymi nie można sytuować budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu objętego inwestycją, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu inwestycji przylegającą do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym;
- 15) **zabudowie biologicznej ciek** - należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 16) **dojazdach (nie wydzielonych)** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów lub terenów inwestycji;
- 17) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów;

- 18) **zabudowie usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, obsługi bankowej i usług finansowych, nieuciążliwe usługi dla ludności oraz z zakresu wymienionego w § 22 ust.2 pkt 2 lit. e;
- 19) **zabudowie usług podstawowych** - należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności;
- 20) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam;
- 21) **nośnikach informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji publicznej takie jak: znaki, szyldy i tablice – wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych.

§ 6.

Ustala się następujące zasady i ogólne warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów gospodarki nieruchomościami;
- 2) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się dokonywanie łączenia i podziałów nieruchomości w zakresie ustalonym dla poszczególnych kategorii terenów;
- 3) w przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układu działek budowlanych podział ten musi zapewniać:
 - a) dostęp do drogi publicznej realizowany bezpośrednio z układu dróg publicznych lub poprzez drogę wewnętrzną albo przez nie wydzielony w zmianie planu dojazd lub służebność,
 - b) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 4) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich;
- 5) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową;
- 6) ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu **1 US6 i 1 PU** nie określa się parametrów dla działek budowlanych nowo wydzielanych w wyniku podziałów i łączenia nieruchomości, w tym minimalnej i maksymalnej szerokości frontu działki i wielkości powierzchni działki; wielkości działek oraz pozostałe ich parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

I. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.

1. Dla zapewnienia ład przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:
 - 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie z wskaźnikami i parametrami ustalonymi w zmianie planu;
 - 2) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane rozbudowywane i nadbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie formy obiektów, w tym formy dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
 - 3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² w obrębie obszaru objętego zmianą planu;

- 4) dopuszcza się urządzenie następnych linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej;
 - 5) budowa i przebudowa obiektów budowlanych nie może prowadzić do przerwania ciągłości systemu melioracyjnego i wpływać negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się prowadzenie przebudowy, rozbudowy i remontów urządzeń melioracji wodnych;
 - 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 7) w zakresie ograniczenia zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi oraz ochrony przed oddziaływaniem wód powodziowych lub podtopień dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe budynki realizowane w sąsiedztwie cieków wodnych winny być wyposażone w rozwiązanie konstrukcyjno-techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód, uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień,
 - b) 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;
 - 8) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych względem dróg, zgodnie z rysunkiem zmiany planu w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ulicy **KDZ (1 KZD, 1-2 KZD/WS)**, a w terenie **1 US6** w zmiennej odległości 10-12,25 m od linii rozgraniczających ulicy **KDZ (1 KDZ)** zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku zmiany planu,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających ulicy **KDD (1 KDD, 1 KDD/WS)**;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 3) wymagania w zakresie ogrodzeń:
 - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w terenach dróg publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 8.

Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt 16 w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale III, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną;
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami zmiany planu;

- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed podmakaniem gruntów.

§ 9.

1. Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzenie publiczne:
 - 1) tereny dróg publicznych (**1 KDZ, 1- 2 KDD**);
 - 2) tereny dróg publicznych i wód śródlądowych (**1-2 KDZ/WS, 1 KDD/WS**).
2. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych, które obowiązują z uwzględnieniem przeznaczenia terenów i szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów:
 - 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniającym warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień jako elementów kompozycji zieleni urządzonej.

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 10.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
 - 1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:
 - a) tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (**1 ZE**),
 - b) tereny zieleni izolacyjnej (**1 ZI**),
 - c) tereny wód śródlądowych (**1 WS**);
 - 2) zachowanie istniejących cieków i rowów wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych i konserwacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 3 - 6;
 - 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków i rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową;
 - 4) zakaz zabudowy, grodzienia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryta cieku; regulacje techniczne cieków powinny być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem;
 - 5) wyznacza się pasy ochronne wzdłuż cieku o szerokości min. 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej z możliwością prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową przez administratora wód oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieku;
 - 6) w pasie ochronnym wzdłuż cieku obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzienie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
 - 7) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych;
 - 8) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska;
 - 9) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami;
 - 10) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. W zakresie ochrony jakości wód ustanawia się następujące zasady:

- 1) dla całego obszaru objętego zmianą planu, położonego w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 451 obowiązuje ochrona zasobów i jakości wód, którą uwzględnia się poprzez wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji;
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby;
 - 3) podłączanie obiektów do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową;
 - 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej zmianie planu.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) Tereny o symbolu:
 - a) **1 MN3** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - b) dla pozostałych terenów wyznaczonych w zmianie planu nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie.
4. W przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w obrębie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zastosowanie wzdłuż drogi **KDZ** ekranów pozwalających na zachowanie wymogów przepisów w zakresie uciążliwości akustycznej.
5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 11.

W granicach obszaru zmiany planu nie występują:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków;
- 2) inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

IV. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej i komunalnej

§ 12.

1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru zmiany planu, który z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne i wewnętrzne stanowią:
 - 1) odcinek ulicy zbiorczej (gminnej) realizowany o ustalonym w zmianie planu przebiegu jako realizujący powiązania zewnętrzne - oznaczony symbolem **1 KDZ** , **1-2 KDZ/WS** ;
 - 2) odcinki ulic dojazdowych (gminne) projektowane, obsługujące tereny w obszarze zmiany planu - oznaczone symbolem **1-2 KDD** , **1 KDD/WS** .
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu:

- 1) zakłada się, że obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie funkcjonować na poniższych zasadach:
 - a) teren **1 US6** obsługiwany przez realizowaną ulicę zbiorczą **1 KDZ** (przedłużenie ul. Wimmera) oraz projektowane ulice dojazdowe **1-2 KDD** , **1 KDD/WS** ,
 - b) teren **1 PU** obsługiwany przez realizowaną ulicę zbiorczą **1 KDZ** , **2 KDZ/WS** (przedłużenie ul. Wimmera) oraz uzupełniające powiązanie komunikacyjne poprzez ul. Graniczną powiązaną z ul. Wielicką,
 - c) teren **1 MN3** obsługiwany od strony ul. Trawniki przez projektowaną ulicę dojazdową **2 KDD** ;
- 2) obsługa komunikacyjna wskazana w pkt 1 określa stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenu.
3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Układ drogowy na obszarze objętym zmianą planu może być rozbudowywany o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno –budowlanych.
5. Przewiduje się możliwość przebiegu trasy ścieżki rowerowej, nieoznaczonej na rysunku zmiany planu, jako:
 - 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni;
 - 2) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
6. Określa się zasady obsługi parkingowej:
 - a) miejsca postojowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg / ulic (KDD), jako pasy i zatoki postojowe, na terenach przeznaczonych pod parkingi lub na terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc postojowych,
 - b) dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych wg wskaźników dla poszczególnych kategorii terenów, określonych w rozdz. III.
7. Obsługa komunikacją zbiorową funkcjonować będzie w oparciu o linie mikrobusowe prowadzone w realizowanej ulicy zbiorczej (przedłużenie ul. Wimmera); przystanki mikrobusowe należy lokalizować z uwzględnieniem lokalizacji terenów sportu i rekreacji.

§ 13.

Określa się ogólne zasady obsługi obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji;
- 2) prowadzenie nowych ciągów infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wydzielonych w planie dojazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się inne trasy sieci infrastruktury technicznej w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania pod warunkiem, że nie będą naruszać 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, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci (przebiegów) infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania w terenach bezpośrednio przyległych.

§ 14.

Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę** :

- 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”, który zasilany będzie z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody w Woli Batorskiej, bazującego na siedmiu studniach wierconych oraz ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań w zakresie technologii uzdatniania wody;
- 2) 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);
- 3) zapewnia się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 4) tereny zabudowy będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym zmianą planu oraz na tych obszarze;
- 5) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości określonych przez dysponenta sieci;
- 6) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 15.

Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych** :

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych oraz o dotychczasowy kanał poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych;
- 4) obowiązuje podłączenie planowanej zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) do czasu realizacji rozbudowy kanalizacji sanitarnej przyjmuje się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków zapewniających oczyszczenie ścieków do wymaganych parametrów oraz dla terenu **1 MN3** zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki przy uwzględnieniu w rozwiązaniach odprowadzenia ścieków ograniczeń wynikających z położenia w zasięgu obszaru zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi Q 1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły; zbiorniki bezodpływowe winny spełniać warunki określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego oraz przepisach techniczno - budowlanych;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;
- 7) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków, opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów;
- 8) głównym odbiornikiem wód opadowych będzie potok Drwinka;
- 9) dla terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
- 10) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
- 11) wymagane jest dla terenów **1 US6** i **1 PU** retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków;

- 12) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni, w tym z terenów przemysłu i usług **1 PU** muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
- 13) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości określonych przez dysponenta sieci.

§ 16.

Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz** :

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia Niepołomice oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
- 2) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego na obszarze objętym zmianą planu oraz poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii;
- 3) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych i w terenach przeznaczonych po zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 1 m (0,5 m po obu stronach gazociągu);
- 4) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w energię elektryczną** :

- 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego (GPZ 110kV/SN Niepołomice i GPZ Niepołomice 2MAN);
- 2) przyjmuje się budowę i rozbudowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną;
- 3) przyjmuje się możliwość przebudowy oraz zmiany przebiegu linii napowietrznych elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia;
- 4) lokalizacja i ilość nowych linii i stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej;
- 5) wzdłuż linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
 - a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV - 30 m (po 15 m z każdej strony osi trasy linii),
 - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV– 16 m (po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
 - c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
 - d) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m,
 - e) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m;
- 6) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 5, określono w obowiązujących normach, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci;
- 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 8) nowe stacje transformatorowo-rozdziałowe 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące; w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok.20 m².

§ 18.

Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie telekomunikacji** :

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji 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;
- 2) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń zmiany planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 19.

Ustala się następującą **zasadę zaopatrzenia w ciepło** :

- 1) do celów grzewczych nowych obiektów budowlanych należy stosować źródła nieuciążliwe dla otoczenia: gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne;
- 2) w obiektach użyteczności publicznej obowiązuje stosowanie jako uzupełnienia alternatywnych źródeł ciepła;
- 3) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej.

§ 20.

1. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
2. Ustala się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.
3. Obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych.
5. Obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.
6. Obowiązuje nakaz systematycznego wywozu odpadów bytowych przez jednostki posiadające stosowne zezwolenia na odbiór i transport odpadów.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 21.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 MN3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 MN3** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług podstawowych,

- b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenu **1 MN3** obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej.
4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 MN3** :
- 1) usługi, o których mowa w ust.2 pkt 2, lit.a mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m² i obiektów gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²;
 - 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt 2, lit.a nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego;
 - 3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 800 m², a dla zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej nie ustala;
 - 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej 18 m, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej co najmniej 14 m;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;
 - 6) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 50% powierzchni terenu inwestycji;
 - 7) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowych lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie, a dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej należy liczyć ilość miejsc parkingowych z wykorzystaniem odpowiednio wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej i dla zabudowy usługowej,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej i dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
 - 8) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalno- usługowej, z zastrzeżeniem pkt 9, musi spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) maksymalna wysokość okapu dla budynków mieszkalnych wynosi 3,5 m od poziomu terenu,
 - f) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
 - g) kolorystyka elewacji stonowana;
 - 9) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust.2 pkt.2 lit. a i b musi spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy usługowej nie może być większa niż 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych, obiektów gospodarczych - 7 m i garaży – 6 m,

- b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych na działce;
- 10) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 22.

1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **1 US6**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 US6** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) stadion miejski,
 - b) hala sportowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty zaplecza administracyjno-socjalnego związane z podstawową funkcją terenu, w tym hotel sportowy,
 - b) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu,
 - c) obiekty biurowe i wystawiennicze,
 - d) obiekty związane z medialną obsługą imprez,
 - e) zabudowa usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, rozrywki, rekreacji, szkoleniowo-dydaktycznych i konferencyjnych, rehabilitacji i ochrony zdrowia,
 - f) magazyny, garaże związane z podstawową funkcją terenu,
 - g) obiekty ochrony bezpieczeństwa publicznego,
 - h) drogi wewnętrzne, dojazdy, ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe,
 - i) parkingi naziemne i podziemne, niezbędne do obsługi wyznaczonych terenu **1 US6**,
 - j) obiekty małej architektury, zieleń urządzona,
 - k) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - l) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 US6** :
 - 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt 1 i pkt 2 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu inwestycji;
 - 3) minimalna powierzchnia terenu, którą należy urządzić jako terenu biologicznie czynny, wynosi 20% powierzchni terenu inwestycji;
 - 4) lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, o których mowa ust.2 pkt 2 lit. a-j jest dozwolona przy lokalizacji obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego;

- 5) łączna powierzchnia terenów wykorzystywanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, wymienionych w ust.2 pkt 2 lit. a-e w przypadku samodzielnych obiektów nie może przekroczyć 49% powierzchni terenu **1 US6** ;
- 6) łączna powierzchnia użytkowa lokali usługowych, wymienionych w ust.2 pkt 2 lit. a-d i wbudowanych obiektów nie może przekroczyć 49% sumy powierzchni użytkowych każdego z obiektów;
- 7) zieleni powinna być kształtowana jako urządzona wysoka i niska;
- 8) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie wymagań zapewniających ciągłość i swobodę przepływu wód powierzchniowych w ciekach wodnych i rowach melioracyjnych oraz zachowanie istniejącej zieleni stanowiącej zabudowę biologiczną rowów melioracyjnych, z możliwością prac regulacyjnych i konserwacyjnych oraz związaną z tym wycinką drzew;
- 9) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w obrębie sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zastosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwość akustyczną;
- 10) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, które powinny być zapewnione w granicach terenu inwestycji - co najmniej 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 2 miejsca postojowe dla autobusów;
- 11) dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych i autokarów mogą być wykorzystane w obrębie terenów dróg publicznych lub na innych wydzielonych terenach poza obszarem zmiany planu, dla których przewidziane jest przeznaczenie pod parkingi i możliwość parkowania;
- 12) dla zabudowy, o której mowa w ust.2 pkt 2 lit. c-e wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, które powinny być zapewnione w granicach terenu inwestycji – co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 13) forma architektoniczna stadionu i hali sportowej powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość dla hali sportowej nie może być większa niż 15 m,
 - b) wysokość dla stadionu do najwyższej krawędzi zadaszenia trybuny 22 m,
 - c) dopuszcza się oświetlenie stadionu w formie liniowej na wysokości nie przekraczającej 22 m lub formie masztów o wysokości nie przekraczającej 38 m, dostosowanej do wymagań technologicznych,
 - d) dopuszcza się indywidualną formę architektoniczną stadionu i hali sportowej i wynikające z niej kształty dachów,
 - e) kolorystyka elewacji stonowana;
- 14) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust.2 pkt 2 lit. a-g powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 11 m,
 - b) dachy jednospadowe i płaskie,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych,
 - d) kolorystyka elewacji musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji;
- 15) nie dozwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 23.

1. Wyznacza się **Tereny przemysłu i usług** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 PU** .

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 PU** :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty przemysłu i rzemiosła wraz z zapleczem administracyjnym, socjalnym i rekreacyjnym,
- b) obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,

- c) obiekty usług komercyjnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place parkingowe,
 - c) zieleń urządzona i izolacyjna.
- 3. W granicach terenu **1 PU** obowiązuje zakaz lokalizacji nowych mieszkań jako wbudowanych i odrębnych budynków mieszkalnych.
- 4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 PU** :
 - 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt 1 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
 - 2) potencjalna uciążliwość obiektów nie będzie stanowiła zagrożenia dla zachowania standardów środowiska;
 - 3) powierzchnia otwartych terenów składowych nie będzie zajmowała więcej niż 30% powierzchni składowej;
 - 4) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych;
 - 5) obowiązuje zabezpieczenie nieczynnego ujęcia wody przed dostaniem się zanieczyszczeń do wód podziemnych;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu inwestycji;
 - 7) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 20% powierzchni terenu inwestycji;
 - 8) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji obiektów przemysłu i rzemiosła w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
 - 9) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki obiektu usług komercyjnych z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych;
 - 10) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, które powinny być zapewnione w granicach terenu inwestycji - co najmniej 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 11) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość nie może przekraczać 15 m, za wyjątkiem obiektów przemysłowych, których wysokość musi być dostosowana do wymagań technologicznych dla funkcji tych obiektów,
 - b) dachy jednospadowe i płaskie,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana.

§ 24.

- 1. Wyznacza się **Tereny wód śródlądowych** – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 WS** .
- 2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 WS** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe: pod cieki wodne oraz rowy melioracyjne wraz z zabudową biologiczną;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy,
 - d) przeprawy mostowe,

e) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.

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

- 1) zakaz odprowadzania do wód nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych;
- 2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej naturalnych cieków i rowów melioracyjnych;
- 3) utrzymanie zabudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

§ 25.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 ZE** .

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 ZE** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) trwałe użytki zielone,
 - b) zadrzewienia i zakrzaczenia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) inne użytki rolne,
 - b) nie wydzielone w zmianie planu cieków i rowy melioracyjne,
 - c) drogi wewnętrzne i dojazdy,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) podziemne urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - f) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej.

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

- 1) zachowanie istniejącej zieleni stanowiącej zabudowę biologiczną cieków i rowów melioracyjnych, z możliwością prac regulacyjnych i konserwacyjnych oraz związaną z tym wycinką drzew;
- 2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 26.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 ZI** .

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 ZI** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zadrzewienia i zakrzaczenia,
 - b) tereny użytków rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne i dojazdy,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) podziemne urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) kształtowanie zieleni o trwałym zwarcu poziomym i pionowym;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków;

3) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 27.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1 KDZ**, **1 – 2 KDD** oraz **1-2 KDZ/WS**, **1 KDD/WS** **Tereny dróg publicznych i wód śródlądowych** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi (ulice) publiczne klasy zbiorczej (**1 KDZ**, **1-2 KDZ/WS**) i dojazdowej (**1 – 2 KDD**, **1 KDD/WS**), z zastrzeżeniem ust.2.
2. W terenie dróg publicznych przebiegających nad terenem wód śródlądowych oznaczonym symbolem **1-2 KDZ/WS**, **1 KDD/WS** ustala się dodatkowo ciek i rowy jako przeznaczenie podstawowe.
3. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) mogą być odpowiednio:
 - 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni;
 - 2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.
4. Ustala się szerokości dróg (ulic) w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi (ulicy) **1KDZ**, **1-2 KDZ/WS** – w zakresie zgodnym z rysunkiem zmiany planu;
 - 2) dla drogi (ulicy) **1 – 2 KDD**, **1 KDD/WS** – 10 m.
5. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność - zgodnie z przepisami w zakresie dróg publicznych i odpowiednimi warunkami technicznymi.
6. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się:
 - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami;
 - 2) zielen o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury;
 - 3) istniejące ciek wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu;
 - 4) ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
 - 5) w terenach dróg publicznych: zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów oraz obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej.
7. Warunkiem lokalizacji elementów z zakresu dopuszczalnego, jest:
 - 1) uzyskanie zgody zarządcy drogi;
 - 2) dostosowanie ich do skali i wymogów przeznaczenia podstawowego, w tym do warunków bezpieczeństwa ruchu.
8. W terenie dróg publicznych przebiegających nad ciekiem i rowami oznaczonym symbolem **1-2 KDZ/WS**, **1 KDD/WS** rozwiązania w zakresie komunikacji winny uwzględniać wymagania zapewniające ciągłość i swobodę przepływu wód powierzchniowych. Ponadto możliwość realizacji dopuszcza się lokalizacji urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem, zapewnieniem drożności i konserwacją kanału pod drogą.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28.

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

- 1) dla terenów **1 US6** i **1 PU** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent;
- 2) dla terenów **1 MN3** - w wysokości 15%, słownie piętnaście procent;

3) wszystkie pozostałe wyznaczone tereny - w wysokości 1%, słownie jeden procent.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Gminy Niepołomice.

§ 30.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/129/11

Rady Miejskiej w Niepołomicach

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Rysunek zmiany planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/129/11

Rady Miejskiej w Niepołomicach

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

Zalacznik2.doc

Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/129/11

Rady Miejskiej w Niepołomicach

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

Zalacznik3.docx

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń