

BURMISTRZ MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWOŚCI SŁOMIRÓG, GMINA NIEPOŁOMICE



\*źródło:<http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

**MCF studio**

**M. Czechowska, M. Fajkosz spółka cywilna**

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

- **mgr inż. arch. Magdalena Czechowska** – główny projektant  
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz** – członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP MP-1561  
uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **mgr inż. Joanna Hodurek** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych i środowiskowych
- **mgr Jakub Biegun** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych oraz infrastrukturalnych
- **mgr. inż. Aleksandra Józefaciuk** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych
- **mgr. inż. Marta Bloniarz** – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych
- **mgr. inż. Ewelina Lubach** – specjalista w zakresie geodezji i kartografii

Kraków, marzec 2021 r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Niepołomicach**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Słomiróg, Gmina Niepołomice.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/250/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 30 marca 2016 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwała, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słomiróg, Gmina Niepołomice, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XVIII/250/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Słomiróg, Gmina Niepołomice.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 127 ha.

**§ 2**

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr I** do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2\*<sup>1</sup>**;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3\*<sup>1</sup>**;
  - 3) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik **Nr 4\*<sup>1</sup>**, składający się z:
    - pliku GML zgodnego ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych,
    - pliku GeoTIFF będącego częścią graficzną aktu planowania przestrzennego z nadaną georeferencją,
    - pliku XML z metadanymi opisującymi zbiór.

---

<sup>1</sup> Załączniki zostaną opracowane po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu

### § 3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **cieku wodnym** należy przez to rozumieć ciek naturalny w rozumieniu ustawy prawo wodne;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12°;
- 4) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych, przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
- 9) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni urządzona;
- 13) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako jedyny lub przeważający, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 15) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 17) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania

w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 18) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
- 19) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
- 20) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. 1945z późn. zm.);
- 21) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz przedsięwzięcia usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie, a emisje nie powodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska);
- 22) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, bezpieczeństwa;
- 23) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 24) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 25) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 26) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 27) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 28) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcję mieszkalną i usługową, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a funkcja mieszkalna dwóch odrębnych lokali mieszkalnych;
- 29) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;
- 30) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia

rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **ROZDZIAŁ II** **Przepisy ogólne**

### **§ 4**

1. Ustalenia zawarte w Tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Elementy ustaleń rysunku planu:
  - 1) **granica obszaru objętego planem;**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
  - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
  - 4) **strefa odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania;**
  - 5) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:**
    - a) **1-12MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) **1-2MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,
    - c) **1-2U2** – tereny zabudowy usługowej,
    - d) **1UP** – teren usług publicznych,
    - e) **1-2RU** – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
    - f) **1-6R** – tereny rolnicze,
    - g) **1-3ZR.r** – tereny zieleni nieurządzonej,
    - h) **1-2ZR** – tereny zieleni nieurządzonej,
    - i) **Tereny komunikacji** z podziałem na:
      - **1KDGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
      - **1KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
      - **1-3KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
      - **1KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
      - **1-8KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
3. Elementy rysunku planu – wynikające z unormowań odrębnych:
  - 1) strefa ochrony archeologicznej;
  - 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
4. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:
  - 1) ciek wodny;
  - 2) istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV;
  - 3) istniejące linie elektroenergetyczne SN/nn napowietrzne/kablowe;
  - 4) stacja transformatorowa;
  - 5) pas ochronny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
  - 6) ciągi rowerowe.
5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 1MN3, 2MU2 gdzie:
  - 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów,
  - 2) symbol literowy lub literowo-liczbowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: MN3, MU2, UP).

## ROZDZIAŁ III

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

#### § 5

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.
5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
  - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
  - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji.
7. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:
  - 1) położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:
    - a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
  - 2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:
    - a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
    - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
  - 3) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego

- docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- 4) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników;
  - 5) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
  - 6) w zakresie dachów:
    - a) w przypadku przebudowy istniejących budynków, oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,
    - b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
  8. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy.
  9. W obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego.
  10. Ustala się lokalizację zabudowy od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.
  11. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.
  12. Ustala się zasadę, aby uciążliwość prowadzonej działalności zamykała się w granicach działki inwestycyjnej dla której inwestor posiada tytuł prawny.
  13. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
    - 1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;
    - 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
      - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
        - KDGP – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej,
        - KDL 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
        - KDD - 5 m od linii rozgraniczających dróg,
        - KDW - 4 m od linii rozgraniczającej,
      - b) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunkach planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
      - c) w przypadku istniejących budynków położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w ust. 7 pkt. 1 i 2;
    - 3) dla budynków mieszkalnych oraz przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od strony drogi krajowej nr 94 obowiązuje realizacja zabezpieczeń (zgodnie z wymogami ochrony akustycznej);
    - 4) wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:
      - a) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m,
      - b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 6 m.
    - 5) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego

zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;

- 6) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
- 7) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)** oraz dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU2)**:
    - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej,
  - b) dla **terenów zabudowy usługowej (U2)**:
    - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla **terenów zabudowy usługowej (UP)**:
    - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - d) dla **terenów obsługi produkcji rolniczej (RU)**:
    - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale;
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w lit. a-d jednak nie mniejszej niż 5 m<sup>2</sup>:
    - w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

## § 6

Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
2. Wskazuje się, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, pas ochronny o szerokości 20 m od osi przewodu w każdą stronę a w przypadku linii średniego napięcia (15kV) dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii), w którym występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych przy czym dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa na warunkach z nich wynikających.

## § 7

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

- 1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt.2 oraz z wyjątkiem następujących inwestycji:
  - a) autostrady, drogi, oraz obiekty mostowe, linie kolejowe,
  - b) infrastruktura techniczna, wraz z infrastrukturą z zakresu łączności publicznej,
  - c) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,



- d) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
  - e) ośrodki wypoczynkowe lub hotele wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - f) zalesienia,
  - g) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - h) obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - i) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,
  - j) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
  - k) budowle piętrzące wodę,
  - l) scalanie gruntów,
  - m) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolem U2;
- 3) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 4) wszystkie istniejące **cieki wodne**, w tym nie wydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:
- a) konieczność zachowania ich ciągłości, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,
  - b) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,
  - d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;
- 5) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących **rowów**, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:
- a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
  - b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,
  - c) zakaz lokalizacji:
    - budynków w odległości do 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
    - ogrodzeń i obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
  - d) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;
- 8) ustala się następujące **zasady ochrony, kształtowania i urządzania zieleni**:
- a) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, nowe nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,

- b) nakaz ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności na ich przebiegu oraz zakaz niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni w korytarzach migracji zwierząt,
  - c) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów zieleni, nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami, MN3, MU2, U2, UP;
- 9) w terenach R, ZR.r, ZR nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50 % jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt,
- 10) w **zakresie ochrony akustycznej**, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:
- a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN3 jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”,
  - b) w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami MU2 – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
  - c) w terenach usług publicznych (UP) – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

## § 8

### 1. Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu**:

- 1) ochronie podlegają występujące w obszarze planu obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Numeracja zgodna z rysunkiem planu	Adres	Obiekt	Uwagi
1.	Słomiróg 15	Dom nr 15	dz. nr 129
2.	Słomiróg 49	Dom nr 49	dz. nr 42
3.	Słomiróg 25	Dom nr 25	dz. nr 147
4.	Słomiróg 4	Dom nr 4	dz. nr 125
5	obok Słomiróg 23	Kapliczka	dz. nr 185/1

- 2) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków określa się następujące działania dotyczące przekształceń tego obiektu i zmiany zagospodarowania terenu:
- a) wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny, oryginalną kolorystykę obiektu,
  - b) dopuszcza się konserwację obiektu dla zachowania lub odtworzenia jego zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego, z możliwością wprowadzenia elementów uzupełniających, jak np. ogrodzenie,
  - c) dopuszcza się remonty polegające na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu oraz detalu oraz przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego, z obowiązkiem utrzymania lub przywracania historycznej kompozycji elewacji (w tym skali i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych),
  - d) zakazuje się termomodernizacji elewacji, w wyniku której zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe itp.,
  - e) dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi przy zachowaniu zasady ich rozmieszczenia w nawiązaniu do otworów okiennych na elewacji,
  - f) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami z rozmieszczeniem w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej, łączna szerokość lukarn na danej elewacji nie może przekraczać 60% jej szerokości;
  - g) wszelkie prace budowlane prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z

- zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,
- h) zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego ,
  - i) dopuszcza się wyburzenie obiektu w przypadku złego stanu technicznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
  - j) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i śmietników od strony dróg publicznych, przy czym śmietniki w terenach MN3, mogą być realizowane jako element ogrodzeń pełnych od strony wyznaczonych dróg publicznych;
  - k) ustalenia zawarte w lit. a-j nie obowiązują dla obiektów, które zostały wykreślone z GEZ w wyniku zaktualizowania zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych, oraz z rejestru zabytków.

- 3) ustala się **strefę ochrony archeologicznej**, obejmującą obszar stanowisk archeologicznych, wraz z terenami wyznaczającymi zasięg pojawiania się zabytków ze śladami osadnictwa oraz terenami przyległymi, zgodnie z „Katalogiem stanowisk archeologicznych położonych na terenie objętym planem, wg danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków”:

Nr obszaru AZP/ nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Obiekt	Okres	Wartość
AZP 104-58/132	Słomiróg	ślad osadnictwa osada	neolit k. przeworska okr. wpł. rzym.	średnia
AZP 104-58/133	Słomiróg	ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa	neolit okr. wpł. rzym. ? wcz. średniowiecze	mała
AZP 104-58/134	Słomiróg	osada osada	k. przeworska okr. wpł. rzymskich wcz. średniowiecze	mała
AZP 104-58/135	Słomiróg	ślad osadnictwa ślad osadnictwa osada	neolit okr. wpł. rzymskich wcz. średniowiecze	mała
AZP 104-58/136	Słomiróg	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	neolit średniowiecze	mała
AZP 104-58/137	Słomiróg	ślad osadnictwa osada	neolit średniowiecze	mała
AZP 104-58/138	Słomiróg	osada ślad osadnictwa	k. przeworska okr. wpł. rzymskich średniowiecze	średnia

- a) obszar strefy objęty zostaje ochroną konserwatorską, zgodnie z którą, wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenie strefy dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## § 9

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

- 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej,
- 2) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia

- i obiektów małej architektury;
- 3) nakaz zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego drzew i krzewów, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych;

## § 10

### Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach planu.
2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalne parametry działek:
    - a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)**:
      - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej,
      - szerokość działek nie może być mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej;
    - b) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU2)**:
      - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700m<sup>2</sup> w przypadku zabudowy bliźniaczej;
      - szerokość działek nie może być mniejsza niż 18 m w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej;
    - c) dla **terenów zabudowy usługowej (U2)**:
      - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
      - szerokość działek nie może być mniejsza niż 20 m;
    - d) dla **terenów zabudowy usługowej (UP)**:
      - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
      - szerokość działek powinna być nie mniejsza niż 10 m;
    - e) dla **terenów obsługi produkcji rolniczej (RU)**:
      - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
      - szerokość działek powinna być nie mniejsza niż 20m.
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

## § 11

### Zasady obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą i projektowaną sieć dróg publicznych i wewnętrznych, w tym m.in.:
    - a) istniejącą drogę publiczną KDGP (istniejące zjazdy z drogi krajowej 94),
    - b) drogi lokalne KDL oraz dojazdowe KDD,
    - c) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne KDW,
    - d) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 3 pkt 4, z wykorzystaniem istniejących zjazdów z drogi krajowej, z dostosowaniem ich do wymagań przepisów odrębnych,
  - 2) przeznaczenie terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolami KDGP, KDZ, KDL KDD oraz KDW zgodnie z ustaleniami § 22;
  - 3) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe dojazdy oraz ciągi pieszo jezdne, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - 4) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;

- 5) ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych:
    - a) dla obsługi 1 - 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 5 m,
    - b) dla obsługi 6-10 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 6 m,
    - c) dla obsługi ponad 10 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 8 m;
  - 6) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;
  - 7) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
  - 8) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (KDGP, KDL, KDW) jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg.
2. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:
- 1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek, odpowiednio do przeznaczenia terenów według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 2:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami MN3, MU2 oraz w terenach usług – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
    - b) dla zabudowy usługowej oraz funkcji usługowej, co najmniej 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej i magazynowej) lub co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - c) dla obiektów magazynowych, co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz dodatkowo 5 miejsc dla interesantów;
  - 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, dociepleniu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych oraz w przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego, która nie prowadzi do wydzielenia samodzielnego lokalu;
  - 3) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
  - 4) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych - w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi,
  - 5) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1 i 2 za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;
  - 6) w terenie oznaczonym symbolem 2U2, oraz dla nowo budowanych obiektów usług komercyjnych w pozostałych terenach określa się:
    - a) dla obiektów usług komercyjnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m<sup>2</sup> minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsc na 20 zatrudnionych,
    - b) dla pozostałych obiektów minimum 3 zadaszone lub niezadaszone stanowiska postojowe dla rowerów;

- 7) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe, na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi lub w innych terenach gdzie dopuszczono ich lokalizację.

## § 12

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

1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
  - 3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
  - 4) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
  - 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, przy czym, dopuszcza się urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW w granicach terenu 2U2 i 1-2MU2 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w § 15 oraz 16.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejącej na terenie planu miejskiej sieci wodociągowej, oraz zasilanie z urządzeń położonych poza obszarem planu;
  - 2) możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, przemysłu i usług oraz celów gaśniczych;
  - 3) ustala się realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
  - 4) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 60$  mm;
  - 5) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
  - 6) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, w terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych;
  - 7) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) 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, kanały min.  $\varnothing$  25 cm;
  - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
  - 4) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, dopuszcza się:
    - a) indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
    - b) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych;
  - 6) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez:
    - a) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
    - b) odprowadzenie do kanalizacji opadowej, ,
    - c) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej;
    - d) odprowadzenie do cieków, rowów, z uwzględnieniem rozwiązań:
      - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
      - spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,
    - e) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;
  - 7) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
  - 9) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:
- 1) dla obszaru objętego planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej poprzez utrzymanie istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
  - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
  - 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min.  $\varnothing$  40 mm;

- 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych po zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu;
  - 5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
  - 2) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 3) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących lub wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami ust 1 pkt 6.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenie obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
  - 2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;
  - 4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;
  - 5) dopuszcza się, w sposób który nie ogranicza podstawowego przeznaczenia wyznaczonego Planem, zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na linie kablowe;
  - 6) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących lub wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami ust 1 pkt 6.
  - 7) pasy ochronne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §6 ust.2.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, z tym że w terenach MN3 oraz MU2 dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:
- 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Niepołomice dotyczącymi gospodarki odpadami;
  - 2) zakaz składowania i przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;



- 3) zakaz zbierania i magazynowania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach);
- 4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;
- 5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 6) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.

## **Rozdział IV**

### **Przeznaczenie terenów**

#### **§ 13**

1. Określone w Rozdziale IV ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
  - 1) przeznaczenie podstawowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające;
  - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
  - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
    - a) wskaźniki powierzchni zabudowy,
    - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,
    - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - e) wysokości zabudowy,
    - f) geometrię dachu,
    - g) kolorystykę obiektów.
2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

#### **§ 14**

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-12MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN3** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację:
    - a) wolnostojących obiektów usług publicznych;
    - b) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
    - c) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;
    - d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 28, w której , funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku;
    - e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
    - f) parkingów;
    - g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
    - h) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
    - i) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
    - j) obiektów małej architektury;
    - k) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno–odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,.
    - l) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne –

w tym ochrony akustycznej.

- 2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą **wyłącznie poza strefą odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania**, której zakres oznaczono na rysunku planu;
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizacje wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W terenach MN3 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących z możliwością przebudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust.7.
6. W przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt 2 ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.
7. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
  - 5) **wysokość zabudowy**:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,
    - b) dla budynków usługowych komercyjnych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
  - 6) **geometria dachów**:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
    - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian atykowych,
    - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;
  - 7) **kolorystyka obiektów**:
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,

- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 15

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2MU2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust.1 pkt 28, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;
  - 3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;
  - 4) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.
2. Dla terenu oznaczonych symbolami **MU2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
  - 2) parkingów;
  - 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojsć pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
  - 6) obiektów małej architektury;
  - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno-odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
  - 8) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz o mocy powyżej 100 kW realizowanych na budynkach w terenie oznaczonym symbolem 1-2MU2;
  - 9) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizacje wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W przypadku realizacji przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 obowiązuje nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 8 m bezpośrednio przy granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN3.
6. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 1-2MU2.
7. W granicach terenów oznaczonych symbolami MU2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;
  - 5) **wysokość zabudowy**:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej – maksymalnie 9 m,
    - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość

maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego.

6) **geometria dachów:**

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

7)  **kolorystyka obiektów:**

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

## § 16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2U2** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
  - 2) wolnostojących budynków garażowych;
  - 3) parkingów;
  - 4) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
  - 5) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
  - 6) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
  - 7) obiektów małej architektury;
  - 8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno–odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
  - 9) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz o mocy powyżej 100 kW realizowanych na budynkach w terenie oznaczonym symbolem 2U2;
  - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 2U2.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U2** ustala się następujące zasady

zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
- 5) **wysokość zabudowy:**
  - a) dla zabudowy usługowej – maksymalnie 10 m,
  - b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
- 6) **geometria dachów:**
  - a) dla terenu 1U2 ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
  - b) dla terenu 2U2 ustala się dachy płaskie z nakazem stosowania ścian attykowych,
  - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
  - d) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
- 7)  **kolorystyka obiektów:**
  - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
  - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
  - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
  - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 17

1. Wyznacza się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UP** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) funkcji usług komercyjnych realizowana jako wbudowaną lub w formie wolnostojących obiektów usługowych,
  - 2) wolnostojących budynków garażowych z ograniczeniem do 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
  - 3) parkingów;
  - 4) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
  - 5) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
  - 6) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
  - 7) obiektów małej architektury;
  - 8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno–odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizacje wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **UP** ustala się następujące zasady

zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;
- 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 25%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
- 5) **wysokość zabudowy:**
  - a) dla zabudowy usługowej – maksymalnie 12 m,
  - b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
- 6) **geometria dachów:**
  - a) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
  - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
  - c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
- 7)  **kolorystyka obiektów:**
  - a) w materiałach wykończeniowych nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
  - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym;
  - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

## § 18

1. Wyznacza się **teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1-2RU** z podstawowym przeznaczeniem pod działalność związaną z uprawą roślin.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **RU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów zaplecza administracyjnego i socjalnego;
  - 2) obiektów usługowych, w tym obiektów przetwórstwa;
  - 3) zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem chowu i hodowli zwierząt do 5 DJP;
  - 4) pomocniczych obiektów gospodarczych, w tym wiaty;
  - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
  - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
  - 7) obiektów małej architektury;
  - 8) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;
  - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno-odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
  - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **RU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;

- 5) **wysokość zabudowy:**
    - a) wysokość obiektów magazynowych i zaplecza technicznego – do 7 m,
    - b) wysokość pozostałych budynków – do 9 m,
  - 6) powierzchnia otwartych terenów składowania nie powinna zajmować więcej niż 20% powierzchni działki,
  - 7) **geometria dachów:**
    - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
    - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;
  - 8)  **kolorystyka obiektów:**
    - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości, oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,
    - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
    - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.
4. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony wschodniej oraz zachodniej granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN3, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

## § 19

1. Wyznaczają się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-6R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **R** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
  - 1) wody stojące;
  - 2) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych;
  - 3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone oraz ciągi piesze i szlaki turystyczne z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. W granicach terenów **R** obowiązuje zakaz realizacji budynków, wiat i altan.
4. W granicach terenów **R** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 90%.

## § 20

1. Wyznaczają się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-3ZR.r**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleń izolacyjną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych na gruntach rolnych objętych ochroną.
2. W granicy terenów oznaczonych symbolami **ZR.rw** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
  - 1) realizację urządzeń wodnych;
  - 2) wody stojące i płynące,
  - 3) dojazdy do pól;

- 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZR.r** ustala się:
  - 1) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 2) zakaz realizacji budynków, wiat i altan;
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 95%.

## § 21

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2ZR**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zielenią izolacyjną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych.
2. W granicy terenów oznaczonych symbolami **ZR**, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
  - 1) realizację urządzeń wodnych;
  - 2) wody stojące i płynące;
  - 3) realizację zbiorników retencyjnych;
  - 4) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;
  - 5) nieoznaczone na rysunku planu dojścia piesze, ciągi piesze, trasy rowerowe;
  - 6) obiekty małej architektury;
  - 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno–odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
  - 8) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZR** ustala się zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
4. W granicach terenów **ZR** obowiązuje zakaz realizacji budynków.
5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZR** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 80%.

## § 22

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podziałem na:
  - 1) tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
    - a) klasy głównej przyspieszonego ruchu, oznaczone symbolem **1KDGP**,
    - b) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **1KDZ**,
    - c) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-3KDL**,
    - d) klasy dojazdowej – **1KDD**;
  - 2) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1-8KDW**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolami, KDGP, KDZ, KDL oraz KDD jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, chodniki, obiekty małej architektury, trasy rowerowe, ciągi piesze, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej). Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych funkcjonalnie z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Tereny dróg wewnętrznych KDW przeznacza się pod budowlę drogową, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.



Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

4. Dla dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
5. W terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.
6. W granicach terenów określonych w ust.1, w miejscu przecięcia z rowami i ciekami wodnymi ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

### **§ 23**

W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach: MN3, MU2, U2, RU - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział V Przepisy końcowe**

### **§ 24**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

### **§ 25**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**