



# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICIE

- ZMIANA NR 2

## Cz. II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Teks Jednolity**

Załącznik nr 1B do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia .....

LUTY 2021 r.

**Główni projektanci:**

dr inż. Grażyna Korzeniak

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-110*

mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-358*

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT*

**Zespół autorski:**

mgr inż. arch. Adam Twardowski – *zagadnienia przestrzenne*

dr Liliana Skublicka – *zagadnienia przyrodnicze*

mgr Katarzyna Gorczyca – *zagadnienia społeczno-gospodarcze*

Paulina Krzeszowska – *zagadnienia społeczno-gospodarcze*

mgr inż. Ewa Goras – *komunikacja*

mgr inż. Jacek Popiela – *komunikacja*

mgr Krystyna Pawłowska – *gospodarka wodno-ściekowa*

mgr inż. Teresa Mądry – *infrastruktura techniczna*

**Opracowanie graficzne:**

mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz

mgr Ireneusz Wójciki

mgr Anna Baran

Ewelina Hnat

”

**ZMIANA  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICZ**

**Główni projektanci:**

**dr inż. Grażyna Korzeniak**

*uprawnienia do sporządzania suikznp na podstawie art.5 pkt.3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym*

i

**mgr inż. arch. Ewa Arvay- Podhalańska**

*uprawnienia do sporządzania suikznp na podstawie art.5 pkt.3 i 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym*

i

**Zespół autorski:**

**mgr Anna Baran**

**dr Katarzyna Gorczyca**

**Opracowanie graficzne:**

**mgr Anna Baran**

”

**Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr VII/85/11 Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomicze, zmienionej Uchwałą NR XXXIX/547/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach, oznaczono kursywą i drukiem pogrubionym oraz kolorem popielatym**

# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICE – ZMIANA STUDIUM NR 2<sup>1</sup>

## ZESPÓŁ AUTORSKI

Opracowujący projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice - nr 2, podjętej na podstawie:

- uchwały Nr XVII/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice,
- mgr inż. arch. Magdalena Czechowska – kierownik pracowni, główny projektant uprawniona do sporządzania Studium 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
- mgr Jakub Biegun – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych
- mgr inż. Aleksandra Józefaciuk – specjalista do spraw zagadnień przestrzennych

Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XVII/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, oznaczono drukiem pogrubionym w kolorze granatowym oraz przypisami identyfikującymi zmianę nr 2.

Rozdziały zawartości opracowania, których treść została zaktualizowana dla potrzeb zmiany studium zostały oznaczone „\*” (gwiazdką).

W części graficznej zmiany wyróżniono na rysunkach i opisano w legendzie przyporządkowując je do przedmiotowej procedury.

Zgodnie z wymogiem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niniejsza zmiana została opracowana w formie ujednoliconej.

---

<sup>1</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice - nr 2

## UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM NR 2<sup>2</sup>

### 1. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W ZMIENIE STUDIUM WRAZ Z UZASADNIENIEM

Podstawą zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice (nr 2) jest Uchwała Nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice. Ustalony uchwałą zakres zmian dotyczy:

- 1) określenia granic udokumentowanych złóż kopalin, kierunków rozwoju, zasad zagospodarowania, użytkowania i ochrony terenów występowania złóż;
- 2) określenia szczegółowych zasad interpretowania zapisów Studium na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) określenia możliwości rozmieszczenia urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany, o których mowa w uchwale o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, nie dotyczą zagadnień wywołujących konieczność wykonania bilansów z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany Studium sporządzony został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, oznaczono kursywą, drukiem pogrubionym w kolorze granatowym oraz przypisami identyfikującymi zmianę nr 2.

Rozdziały zawartości opracowania, których treść została zaktualizowana do potrzeb zmiany studium zostały oznaczone „\*” (gwiazdką).

W części graficznej zmiany wyróżniono na rysunkach i opisano w legendzie przyporządkowując je do przedmiotowej procedury.

---

<sup>2</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice - nr 2

Zgodnie z wymogiem § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niniejsza zmiana została opracowana w formie ujednoliconej.

W ramach zmiany studium nr 2 wprowadzono aktualizacje zapisów uwarunkowań oraz kierunków rozwoju zarówno w części tekstowej jak i graficznej, przyporządkowując je do przedmiotowej procedury:

- wprowadzono aktualizację granic złóż (stan na październik 2020r.) z uwzględnieniem informacji o zaniechaniu eksploatacji złóż oraz złożach wybilansowanych,
- w granicach złóż wskazanych na rysunku uwarunkowań rozwoju oraz kierunków rozwoju, w terenach oznaczonych symbolami R, P, PU, PG/MN3, MN3, PG/US, US4, ZE, ZL dopuszczono eksploatację złóż oraz lokalizację obiektów i urządzeń służących eksploatacji,
- ustalono politykę w zakresie odnawialnych źródeł energii – poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziami:
  - w oparciu o urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii przy czym urządzenia o mocy przekraczającej 100kW zgodnie ze wskazaniami ustaleń dla poszczególnych terenów poprzez dopuszczenie:
    - urządzeń wolnostojących oraz lokalizowanych na ścianach lub dachach budynków w terenach oznaczonych symbolami U1-5, UPZ, US1-6, P, PU, PUS, PG/US, PTCH, W, K, E, G, O, KK1-3,
    - urządzeń wyłącznie na ścianach lub dachach budynków w terenach oznaczonych symbolami MW, MU1, MU2, MU3, UP, UT, KU,
  - w oparciu o pompy ciepła i geotermię, w tym o mocy przekraczającej 100kW - we wszystkich terenach,
  - w oparciu o biogazownie, w tym o mocy przekraczającej 100kW w terenie składowiska odpadów [O],
  - inne obiekty i instalacje służące pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, przy czym za wyjątkiem mikroinstalacji obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru.

[ustalono jednocześnie, iż strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zamykają się w granicach tych terenów.],

- ustalono katalog dopuszczalnych odstępstw oraz zasady interpretacji ustaleń studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

## 2. ZAGADNIENIA ZMIANY STUDIUM A OBOWIĄZUJĄCE PRZEPISY PRAWNE

1. Ze względu na zakres przedmiotowej zmiany określony w uchwale Nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice nie wystąpiła pełna problematyka ustaleń wymaganych dla uregulowania w Studium.

2. W chwili opracowania zmiany studium obowiązującymi ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego są zapisy przyjęte uchwałą Nr XLVII/732/18/2018 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 18.04.2016r., poz.3215), o czym mowa w rozdziale 9.3.2. *Dopuszczalne odstępstwa oraz zasady interpretacji ustaleń studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

3. W związku z kluczowymi zmianami przepisów prawnych wprowadzającymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisy rozszerzające zakres zagadnień określanych w studium, poprzez:

- ustawę z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu Dz.U. 2015 poz. 774 z późn. zm.
- ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. 2020 poz. 802)

w ramach zmiany studium nr 2 wskazać należy elementy wymagane przepisami na dzień uchwalenia zmiany, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego:

Do czasu uchwalenia przez sejmik województwa audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a i art. 38b ustawy o planowaniu przestrzennym (przepisy wprowadzone ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu [Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.]) nie jest możliwe wymagane w art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a określenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, w tym określonych w audycie granic krajobrazów priorytetowych.

- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. 2020 poz. 802), obok nowych narzędzi regulujących kwestię rewitalizacji, wprowadziła także istotne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co przekłada się na procedury sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono zapisy obligujące w ramach opracowania projektu studium lub jego zmiany do uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

W ramach zmiany studium nr 2, z uwagi na zakres określony w uchwale Nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice nie zachodzi potrzeba opracowania /uwzględnienia bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana studium dotyczy bowiem wyłącznie:

- 1) określenia granic udokumentowanych złóż kopalin, kierunków rozwoju, zasad zagospodarowania, użytkowania i ochrony terenów występowania złóż;
- 2) określenia szczegółowych zasad interpretowania zapisów Studium na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) określenia możliwości rozmieszczenia urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W w/w uchwale wskazano, iż planowane zmiany *nie dotyczą zagadnień wywołujących konieczność wykonania bilansów z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Wprowadzane ustalenia nie zmieniają kierunku rozwoju terenów, który powodowałby przyrost nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę a przyjęte zapisy nie wynikają bezpośrednio z analiz, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy.





Instytut Rozwoju Miast

30-015 Kraków, ul. Cieszyńska 2, <http://www.irm.krakow.pl>

tel.: +48 (12) 634 29 53, fax.: +48 (12) 633 94 05

e-mail: [sekretariat@irm](mailto:sekretariat@irm)

## Spis treści:

|        |  |           |
|--------|--|-----------|
| 1.     | CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....  | 11        |
| 2.     | WPŁYW UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO NA KIERUNKI<br>ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ... 11 |           |
| 3.1.   | Podstawowe założenia przekształceń struktury przestrzennej.....  | 14        |
| 3.2.   | Polityka kształtowania struktury funkcjonalnej .....   | 15        |
| 3.2.1. | Kształtowanie przestrzeni publicznych.....   | 15        |
| 3.2.2. | Rozwój terenów mieszkaniowych .....  | 16        |
| 3.2.3. | Rozwój terenów usługowych.....   | 16        |
| 3.2.4. | Rozwój i porządkowanie terenów działalności gospodarczych i terenów<br>przemysłowych .....                               | 17        |
| 3.2.5. | Rozwój terenów sportu i rekreacji oraz terenów otwartych.....  | 18        |
| 3.2.6. | Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....   | 19        |
| 3.2.7. | Cmentarze .....  | 19        |
| 3.3.   | Kierunki rozwoju system obsługi transportowej .....  | 19        |
| 3.3.1. | Polityka rozwoju połączeń transportowych zewnętrznych<br>oraz wewnętrznej obsługi komunikacyjnej gminy .....             | 19        |
| 3.3.2. | Zasady obsługi transportowej .....   | 20        |
| *3.4.  | Kategorie przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania.....  | 22        |
| 3.5.   | Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej .....   | 41        |
| 3.5.1. | Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków .....  | 41        |
| 3.5.2. | Zaopatrzenie w gaz oraz ciepło .....   | 45        |
| 3.5.3. | Elektroenergetyka.....   | 46        |
| 3.5.4. | Telekomunikacja.....   | 47        |
| 3.5.5. | Gospodarka odpadami .....  | 47        |
| 3.5.6. | <b>Odnawialne źródła energii .....</b>   | <b>47</b> |
| 3.6.   | Obszary przeznaczone do przekształceń i rewitalizacji.....   | 49        |
| 4.     | Warunki zagospodarowania wynikające z zagrożeń i uciążliwości .....  | 50        |
| 4.1.   | Ograniczanie zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi.....   | 50        |
| 4.2.   | Zagrożenia osuwiskami.....   | 50        |
| 4.3.   | Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z uciążliwości.....   | 51        |
| 4.4.   | <i>Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia w pobliżu Lotnika<br/>Pobiednik K/Krakowa .....</i>            | <i>51</i> |
| 5.     | Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów.....   | 52        |
| 5.1.   | Obszary i obiekty objęte ochroną prawną.....   | 52        |
| 5.2.   | Ochrona elementów systemu przyrodniczego gminy.....  | 52        |
| 5.3.   | Zasady ochrony wód .....   | 53        |
| 5.4.   | Zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza.....   | 53        |
| 5.5.   | Zasady ochrony przed hałasem.....  | 53        |
| *6.    | Zasady ochrony złóż i eksploatacja górnicza.....   | 54        |
| 7.     | Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego .....   | 55        |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 7.1.    | Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków .....   | 55 |
| 7.2.    | Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków .....  | 56 |
| 7.3.    | Stanowiska archeologiczne .....  | 62 |
| 7.4.    | Obiekty o wysokich wartościach kulturowych wskazane do ochrony .....   | 67 |
| 7.5.    | Strefy ochrony zasobów kulturowych.....  | 67 |
| 8.      | Inwestycje celu publicznego .....  | 68 |
| 8.1.    | Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....   | 68 |
| 8.2.    | Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....   | 68 |
| 9.      | Plany miejscowe .....  | 69 |
| 9.1.    | Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.....              | 69 |
| 9.2.    | Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....  | 70 |
| 9.3.    | Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....  | 70 |
| 9.3.1.  | Minimalny zakres planów .....  | 70 |
| *9.3.2. | Dopuszczalne odstępstwa <i>oraz zasady interpretacji ustaleń studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</i> ..... | 71 |

## 1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Głównym celem polityki przestrzennej jest kształtowanie zrównoważonej struktury przestrzennej, pozwalającej na ochronę i wykorzystanie zasobów i walorów gminy, realizację wielokierunkowych potrzeb rozwojowych oraz włączenie Miasta i Gminy Niepołomice w kształtowanie policentrycznej struktury przestrzennej Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego.

Cele szczegółowe to:

- 1/ Kształtowanie gminy jako ośrodka wielofunkcyjnego o strukturze dostosowanej do położenia oraz lokalnego zróżnicowania,
- 2/ Poprawa ładu przestrzennego poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy z zachowaniem terenów otwartych oraz kształtowanie czytelnej, komplementarnej struktury funkcjonalnej,
- 3/ Ochrona i ekspozycja wybitnych wartości przyrodniczych i kulturowych oraz ich wykorzystanie do rozwoju,
- 4/ Tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa oraz wyposażania istniejących i rozwijanych zespołów mieszkaniowych w infrastrukturę społeczną, rekreacyjną i techniczną,
- 5/ Poprawa wyposażenia w usługi,
- 6/ Tworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczych, w tym przemysłu w oparciu o strefę przemysłową,
- 7/ Rozwój oferty rekreacyjnej dla mieszkańców gminy oraz aglomeracji krakowskiej,
- 8/ Poprawa zewnętrznych powiązań komunikacyjnych adekwatnie do funkcji Miasta i Gminy oraz położenia w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym,
- 9/ Poprawa wewnętrznej obsługi komunikacyjnej Miasta i Gminy oraz poprawa obsługi parkingowej.

## 2. WPŁYW UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO NA KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Racjonalna gospodarka przestrzenna Miasta i Gminy Niepołomice powinna być dostosowana do charakterystycznych dla tego obszaru uwarunkowań rozwoju, przy wykorzystaniu szans, jakie one stwarzają, niwelowaniu problemów rozwojowych oraz realizacji potrzeb mieszkańców. Konieczne jest uwzględnienie zarówno uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska i zagospodarowania jak i kierunków i dynamiki zachodzących procesów. Wpływ uwarunkowań

rozwoju przestrzennego na przyjęte w Studium główne kierunki polityki przestrzennej przedstawia tabela.1

**Tab. 1. Powiązanie uwarunkowań rozwoju z głównymi kierunkami polityki przestrzennej**

| <b>Lp.</b>  | <b>UWARUNKOWANIA</b>   | <b>KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b>  |
|-------------|--|---|
| <b>1</b>    | <b>UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE</b>  |   |
| <b>1.1</b>  | Położenie w obrębie gminy terenów będących ważnymi elementami ponadlokalnych struktur przyrodniczych, w tym obszarów NATURA 2000 | <b>Zachowanie Puszczy Niepołomickiej jako nienaruszalnego elementu struktury przestrzennej z ograniczaniem zabudowy przedpola Puszczy oraz eksploatacji surowców mineralnych w obszarach NATURA 2000.</b>             |
| <b>1.2</b>  | Występowanie terenów o wysokich walorach przyrodniczych i lokalnych ciągów przyrodniczych, szczególnie związanych z ciekami      | Dążenie do zachowania ciągłości systemu przyrodniczego i kształtowanie systemu terenów otwartych w oparciu o obszary o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych   |
| <b>1.3</b>  | Występowanie złóż surowców mineralnych   | Przeznaczenie terenów złóż na cele związane z użytkowaniem terenów innym niż eksploatacja pod warunkiem wykreślenia złoża z bilansu zasobów w przypadku wystąpienia warunków o strategicznym charakterze gospodarczym |
| <b>2</b>    | <b>UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARTOŚCI KULTUROWYCH</b>   |   |
| <b>2.1</b>  | Występowanie cennych obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków   | Zachowanie najcenniejszych obiektów<br><br>Dążenie do kształtowania otoczenia obiektów w sposób nie powodujący obniżenia ich walorów  |
| <b>2.2.</b> | Występowanie obiektów o cechach zabytkowych  | Dążenie do zachowania obiektów o cechach zabytkowych, w tym reliktyw tradycyjnej zabudowy wiejskiej   |
| <b>2.3</b>  | Położenie w obszarze bogatym w stanowiska archeologiczne   | Prowadzenie badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych  |
| <b>2.4</b>  | Występowanie zachowanych układów przestrzennych  | Dążenie do zachowania struktury przestrzennej najcenniejszych zespołów  |
| <b>2.5</b>  | Występowanie powiązań widokowych i otwartych przedpól wartościowych obiektów   | Zachowanie najistotniejszych przedpól widokowych jako terenów bez zabudowy; tworzenie stref ochrony widokowej i krajobrazowej   |
| <b>3</b>    | <b>POTENCJAŁ LUDZKI</b>  |   |
| <b>3.1</b>  | Korzystne wskaźniki demograficzne i wzrostowa tendencja przemian demograficzno-społecznych z dodatnim wskaźnikiem migracji       | Tworzenie warunków przestrzennych dla rozwoju mieszkalnictwa i działalności gospodarczej<br>Rozwój usług publicznych  |
| <b>4.</b>   | <b>ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA</b>  |   |

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 4.1 | Wykształcenie stref funkcjonalnych z wyodrębnionymi obszarami strefy śródmiejskiej, przemysłowej, mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz obszarów wsi z wydzielonymi obszarami koncentracji działalności gospodarczych | Utrzymanie zasadniczego rozplanowania oraz dalsze porządkowanie struktury funkcjonalnej<br><br>Wskazanie obszarów scaleniovych  |
| 4.2 | Występowanie obszarów wymagających przekształceń i rewitalizacji   | Wskazanie obszarów przekształceń i rewitalizacji oraz kierunków działań   |
| 5   | <b>OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA</b>   |   |
| 5.1 | Powiązania komunikacyjne zewnętrzne niewystarczające z punktu widzenia istniejącego zagospodarowania i zachodzących procesów rozwojowych oraz położenia w Krakowskim Obszarze Metropolitalnym                  | Modernizacja istniejących dróg<br><br>Tworzenie nowych powiązań komunikacją drogową<br><br>Zwiększenie zasięgu obszarów korzystających z obsługi kolejowej<br><br>Rezerwa miejsc pod parkingi przy stacjach kolejowych Staniątka, Podłęże, Podgrabie<br><br>Wprowadzenie autobusowego i kolejowego transportu metropolitalnego opartego o system wspólnego biletu |
| 5.2 | Przebieg przez obszar gminy autostrady A4 w budowie  | Wykorzystanie autostrady dla poprawy dostępności komunikacyjnej gminy w obrębie obszaru metropolitalnego i w zakresie połączeń dalekiego zasięgu<br><br>Wykorzystanie przebiegu autostrady dla rozwoju gospodarczego gminy  |
| 5.3 | Niewystarczająca sieć dróg obsługujących obszar miasta i gminy, w tym szczególnie nowych osiedli mieszkaniowych  | Rozbudowa sieci dróg, czytelna organizacja ruchu  |
| 5.4 | Przebieg przez centrum miasta Niepołomice drogi wojewódzkiej o dużym obciążeniu ruchem   | Modernizacja drogi , wyposażenie drogi w chodniki, tworzenie przejazdów alternatywnych szczególnie dla ruchu rowerowego   |
| 5.5 | Organizacja obsługi parkingowej w centrum miasta obniżająca walory przestrzeni publicznej  | Wyznaczenie lokalizacji nowych parkingów<br><br>Dywersyfikacja i rozdrobnienie parkowania   |
| 5.6 | Niedostateczna obsługa autobusowa komunikacją publiczną  | Lokalizacja w mieście centrum komunikacyjnego umożliwiającego organizację komunikacji autobusowej   |
| 5.7 | Planowany przebieg przez miasto i gminę projektowanej linii kolejowej Podłęże – Piekietko  | Rezerwa terenu dla przebiegi linii wraz z rezerwą pod stacją kolejową przy projektowanym parku technologicznym w Zagórz   |

### 3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

#### 3.1. Podstawowe założenia przekształceń struktury przestrzennej

Dla realizacji celów polityki przestrzennej, dostosowując rozwój do istniejących uwarunkowań przyjmuje się następujące założenia i kierunki przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej:

- Kształtowanie komplementarnej struktury przestrzennej z utrzymaniem i wzmocnieniem podziału na wykształcone już obszary miasta: strefę śródmiejską, przemysłową, miejską mieszkaniowo-rekreacyjną, oraz obszarów wsi z wydzielonymi obszarami koncentracji działalności gospodarczych.
- Wzmocnianie zewnętrznych i wewnętrznych połączeń komunikacyjnych.
- Kształtowanie dogodnych połączeń drogowych, w tym pieszych i rowerowych, obszarów usług, obszarów miejsc pracy i rekreacji z osiedlami mieszkaniowymi.
- Integrację części gminy wydzielonych autostradą.
- Zachowanie systemu przyrodniczego, którego zasadniczymi elementami są Puszcza Niepołomicka, Dolina Wisły, doliny pozostałych cieków, tereny charakteryzujące się wartościami przyrodniczymi.
- Kształtowanie wyodrębnionych stref urbanizacji i terenów otwartych.
- Zasadę kompensacji utraty wartości przyrodniczych w obszarach przemysłowych poprzez zachowanie dużego udziału powierzchni przyrodniczej w części północno-wschodniej, ze szczególnym uwzględnieniem otoczenia obszarów NATURA 2000.
- Zachowanie i wzmocnienie funkcji usługowych części śródmiejskiej z jednoczesnym ukształtowaniem dodatkowych centrów służących obsłudze części wschodniej miasta oraz wsi.
- Kształtowanie strefy śródmiejskiej, w której następować będzie:
  - wzbogacanie obszaru w urządzone przestrzenie publiczne łączące zespół Zamku Królewskiego, Rynku, usług administracyjnych i zespołów szkół,
  - ekspozycja wartości kulturowych,
  - regulacja dostępności samochodowej i porządkowanie obsługi parkingowej z etapową likwidacją parkingu na płycie rynku,
  - utrzymanie mieszanych funkcji mieszkaniowo-usługowych,
  - porządkowanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej z wzbogacaniem obszaru w obiekty kultury, gastronomii, obiekty hotelowe, służące integracji mieszkańców gminy i turystyce,
  - utrzymanie relatywnie wysokiej intensywności zabudowy, z wykluczeniem zabudowy wysokiej przy jednoczesnym wykształcaniu dużego udziału niezabudowanych, urządzonych przestrzeni publicznych,

- docelowa likwidacja w strefie śródmiejskiej stacji benzynowej oraz składów i otwartych powierzchni magazynowych,
- wyznaczenie nowego przebiegu drogi klasy KDZ w celu integracji przestrzennej centralnej części miasta.

W obrębie strefy śródmiejskiej wyznacza się strefę śródmiejską centrum, oznaczoną na załączniku graficznym w obrębie której określa się odrębne standardy zabudowy.

- Tworzenie nowych centrów usługowych, uzupełniających dla strefy śródmiejskiej.
- Możliwe wyodrębnianie obszarów o funkcjach wytwórczych i infrastrukturalnych tak by nie stwarzały uciążliwości w obrębie terenów mieszkaniowych.
- Rozbudowa połączeń drogowych z dążeniem do ograniczania obciążenia ruchem samochodowym części śródmiejskiej.
- Rewitalizacja służąca porządkowaniu struktury funkcjonalnej i jakości zagospodarowania wyodrębnionych obszarów.
- Integrację przestrzenną wschodniej i zachodniej części miasta podzielonych drogą krajową nr 75, poprzez ukształtowanie w procesie modernizacji drogi wygodnych i bezpiecznych przejść.

Dla porządkowania struktury przestrzennej podjęte będą działania na rzecz regulacji granicy gminy w celu likwidacji enklawy Hysne we wsi Wola Batorska.

## **3.2. Polityka kształtowania struktury funkcjonalnej**

### **3.2.1. Kształtowanie przestrzeni publicznych**

Polityka kształtowania przestrzeni publicznych obejmuje następujące zasady i działania:

- 1/ Główne przestrzenie publiczne Miasta i Gminy Niepołomice stanowią:
  - zespół Rynku w Niepołomicach z otaczającymi go terenami komunikacyjnymi,
  - kościół p.w. N.P. Marii i Dziesięciu Tysięcy Męczenników wraz z otoczeniem,
  - zespół Zamku wraz z przedpołem,
  - urządzone tereny zieleni publicznej,
  - tereny nowego centrum komunikacyjnego,
  - tereny położone przy przystankach kolejowych w Podłężu i Staniątkach,
  - tereny otaczające obiekty szkół, domów kultury i kościołów,
  - tereny prywatnych obiektów usługowych takich jak sklepy, mini markety, punkty usługowe.

- 2/ Zagospodarowanie części śródmiejskiej Niepołomic z dużym udziałem przestrzeni publicznych i wykreowanie w Niepołomicach atrakcyjnego centrum kulturalno-usługowego i ośrodka kultury znaczącego w strukturze metropolitalnej.
- 3/ Centra wsi oraz otoczenie obiektów użyteczności publicznej powinny być kształtowane jako przestrzenie publiczne z urządzonymi miejscami dla odpoczynku, z dobrą dostępnością do obiektów drogami, chodnikami oraz trasami rowerowym bez barier dla niepełnosprawnych.
- 4/ Poprawa jakości zagospodarowania zespołu Rynek – Kościół – Park Miejski – Zamek Królewski w Niepołomicach następować będzie poprzez:
  - likwidację parkingu na płycie Rynku i położenie nowej nawierzchni płyty Rynku,
  - zmianę organizacji ruchu w mieście i tworzenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, kształtowanie promenad spacerowych, zapewniających dostęp do najważniejszych obiektów,
  - poprawę jakości elewacji i pokryć dachowych oraz reklam i szyldów.

Przewiduje się ukształtowanie na przedpolu Zamku otwartej przestrzeni publicznej z możliwością wykorzystania terenów dla organizacji imprez masowych.

### **3.2.2. Rozwój terenów mieszkaniowych**

Dominującą formą zabudowy mieszkaniowej będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych. Wyznacza się kategorie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanych standardach zabudowy. W centralnych częściach miasta i wsi oraz przy głównych trasach komunikacyjnych przewiduje się rozwój mieszanych form zagospodarowania mieszkaniowo-usługowych.

Ogranicza się rozwój zabudowy wielorodzinnej, z całkowitym wykluczeniem nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przekraczającej 11 m wysokości ponad poziomem terenu oraz liczbę trzech kondygnacji nadziemnych.

W obrębie istniejących zespołów i obiektów zabudowy wielorodzinnej planuje się działania utrzymujące zabudowę oraz przyległe tereny komunikacyjne i rekreacyjne w dobrym stanie technicznym i estetycznym oraz przeprowadzenie termomodernizacji budynków.

### **3.2.3. Rozwój terenów usługowych**

#### **USŁUGI PUBLICZNE**

Rozwój usług publicznych następować będzie wraz z rozwojem zabudowy i przyrostem liczby mieszkańców.



W zakresie rozwoju usług publicznych ustala się następująca politykę przestrzenną:

- w terenach zabudowy mieszkaniowej MN1-MN3 dopuszcza się realizację obiektów przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek ochrony zdrowia oraz w ograniczonym zakresie szkół,
- we wszystkich terenach kategorii MU dopuszcza się lokalizację obiektów usług publicznych,
- przewiduje się budowę szkoły o poziomie ponad średnim z jej lokalizacją w części śródmiejskiej.

#### USŁUGI KOMERCYJNE

Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> poza terenami U5.

W strefie śródmiejskiej przewiduje się porządkowanie targowiska oraz otaczających pawilonów handlowych w oparciu o program rewitalizacji, na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Planuje się ukształtowanie dodatkowych centrów usługowych o znaczeniu gminnym poprawiających obsługę mieszkańców:

- przy przystankach kolejowych w Staniątkach i w Podłężu, w związku z planowanym zwiększeniem znaczenia linii kolejowej w obsłudze transportowej gminy,
- w terenach U1 położonych przy drodze krajowej nr 75 oraz w sąsiedztwie autostrady.

W terenach U2 przewiduje się rozwój usług o znaczeniu lokalnym.

Wyznacza się tereny U5 przeznaczone pod lokalizację wielko-powierzchniowych obiektów handlowych.

Lokalizację usług przewiduje się również w terenach MU.

W terenach kategorii MN1-MN3 dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych na zasadach zagospodarowania określonych dla tych kategorii terenów natomiast w terenach MN4 dopuszcza się lokalizację obiektów wbudowanych na zasadach określonych dla zabudowy jednorodzinnej w przepisach odrębnych.

#### **3.2.4. Rozwój i porządkowanie terenów działalności gospodarczych i terenów przemysłowych**

Główne strefy aktywności gospodarczej stanowią tereny położone w obrębie Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej, w znacznej części stanowiące Specjalną Strefę Ekonomiczną, będącą w zarządzie Krakowskiego Parku Technologicznego oraz przylegające do niej tereny położone po wschodniej i zachodniej stronie ul. Wimmera, a także tereny położone przy drodze wojewódzkiej 964 w Ochmanowie i Zakrzowie oraz Woli Batorskiej. Przewiduje się też

kształtowanie parków technologicznych we wskazanych obszarach projektowanych parków technologicznych (Ptch), w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ogranicza się rozwój funkcji przemysłowych w bezpośrednim otoczeniu Obszarów NATURA 2000 oraz na obszarach cennych przyrodniczo, dla zachowania zasady kompensacji utraty wartości przyrodniczych w rozwijającej się strefie przemysłowej.

Wspiera się lokalizację przemysłu wysokich technologii, w tym nowoczesnych technologii uzyskiwania energii. Wyklucza się lokalizację zakładów, które mogłyby znacząco niekorzystnie wpłynąć na warunki środowiskowe życia mieszkańców.

### **3.2.5. Rozwój terenów sportu i rekreacji oraz terenów otwartych**

System terenów zieleni tworzą:

- ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej stanowiące system parków miejskich oraz parków wiejskich,
- tereny obiektów sportu i rekreacji,
- urządzone kąpieliska,
- tereny lasów udostępnione turystycznie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planami urządzania lasu, z zachowaniem zasad ochrony wartości przyrodniczych,
- tereny otwarte kształtujące walory krajobrazowe i bioklimatyczne oraz stanowiące ostoje wartości przyrodniczych nie użytkowane bezpośrednio intensywnie w celach rekreacyjnych. Tereny te udostępniane są przez sieć dróg, ścieżek oraz ścieżek rowerowych.

Dla wzbogacenia terenów rekreacyjnych dla mieszkańców gminy oraz stworzenia metropolitalnej oferty rekreacyjnej, w oparciu o zbiorniki wodne w wyrobiskach po eksploatacji w terenach PG/US przewiduje się utworzenie dostępnych akwenów wodnych oraz otaczających je otwartych terenów rekreacyjnych. Ten kierunek powinna uwzględniać rekultywacja terenów po zakończeniu eksploatacji.

Wskazuje się tereny US4 dla kształtowania ośrodków rekreacji z zachowaniem wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej z warunkiem eliminacji szkodliwego oddziaływania na Obszary NATURA 2000, oraz tereny sportu US5, w których ze względu na ochronę przedpola Puszczy Niepołomickiej i ciągu ekologicznego Drwinki nie dopuszcza się do lokalizacji kubaturowych obiektów mieszkalnych, hotelowych i gastronomicznych.

Dążyć się będzie do zabezpieczenia komunikacyjnej dostępności z zespołów zabudowy mieszkaniowej do najbliższych terenów zieleni oraz kształtowanie takich terenów w otoczeniu wszystkich nowych zespołów.

W celu wykorzystania walorów rekreacyjnych miasta i Gminy Niepołomice wyznacza się ścieżki rowerowe ze szczególnym uwzględnieniem doliny Wisły, doliny Drwinki i ich połączenia z terenami Puszczy Niepołomickiej.

Przewiduje się przeniesienie boiska sportowego Miejskiego Klubu Sportowego Puszcza ze ścisłego centrum miasta z docelowym urządzeniem stadionu wraz z miejskim centrum sportu w terenie położonym przy zachodniej obwodnicy miasta (ul. Wimmera), pozostawiając miejsce po boisku dla innych celów sportowo rekreacyjnych.

### **3.2.6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Utrzymuje się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – tereny rolne. W terenach tych wyklucza się realizację zabudowy kubaturowej. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej niezbędnych remontów. W terenach RU przewiduje się lokalizację obiektów usług rolniczych i produkcji rolniczej z zachowaniem warunku nieuciążliwości obiektów w obrębie zabudowy mieszkaniowej oraz warunków ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Rolnicza przestrzeń produkcyjna pełni też na terenie Miasta i Gminy funkcje ekologiczne stanowiąc tereny powiązań przyrodniczych. Duże znaczenie tereny rolne mają również dla kształtowania walorów krajobrazowych, w tym otwartego przedpola Puszczy Niepołomickiej.

### **3.2.7. Cmentarze**

Obsługa Miasta i Gminy Niepołomice prowadzona będzie przez następujące cmentarze:

- Cmentarz Parafialny w Niepołomicach z zarezerwowaniem terenu pod powiększenie cmentarza,
- Cmentarz Parafialny w Podłężu obsługujący również część Zakrzowa i Zakrzowca,
- Cmentarz Parafialny w Staniątkach obsługujący również Zagórze,
- Cmentarz Parafialny w Woli Batorskiej z rezerwą terenu pod powiększenie cmentarza,
- Cmentarz Parafialny w Zabierzowie Bocheńskim obsługujący również Wolę Zabierzowską oraz Chobot.
- Miejsce pochówku zwierząt domowych w obrębie terenów ZCZ (grzebowisko).

## **3.3. Kierunki rozwoju system obsługi transportowej**

### **3.3.1. Polityka rozwoju połączeń transportowych zewnętrznych oraz wewnętrznej obsługi komunikacyjnej gminy**

Z uwagi na dynamikę wzrostu ilości mieszkańców oraz terenów zabudowanych, rozwijające się funkcje gospodarcze i związany z tym gwałtowny wzrost ilości przejazdów w obrębie obszaru

metropolitalnego oraz istniejące obecnie uciążliwości ruchu samochodowego tranzytowego, planuje się rozbudowę połączeń drogowych oraz modernizację istniejących dróg, a także poprawę wykorzystania połączeń kolejowych. Uwzględnia się również projekt przebiegu przez miasto i gminę nowej linii kolejowej Podłęże-Piekietko jako zadania służącego realizacji ponadlokalny celów publicznych.

W zawiązku z istniejącym zagospodarowaniem oraz przyrostem terenów zabudowanych rozwijana będzie sieć dróg służących przejazdom wewnątrz gminy oraz zwiększeniu dostępności osiedli do połączeń zewnętrznych.

### 3.3.2. Zasady obsługi transportowej

#### TRANSPORT DROGOWY

Obsługę transportową zewnętrzną i wewnętrzną Miasta i Gminy Niepołomice zapewniać będą:

**Autostrada A-4** oddana do użytkowania w październiku 2009 roku

**Projektowane włączenie do autostrady A4** w obszarze Gminy poprzez węzeł zespolony z MOP-ami Podłęże i Zakrzów lub usytuowanie węzła w pobliżu MOP przed punktem poboru opłat w Staniątkach (ustalenia – pismo GDDKiA- BPI-1-67/62/1222/2008 z dnia 24.07.2008).

**Droga krajowa nr 4** (E40 Zgorzelec – Wrocław – Katowice – Kraków – Przemyśl – Medyka) o funkcjach drogi głównej przyśpieszonej<sup>3</sup>.

**Droga krajowa nr 75** Targowisko-Niepołomice- Kraków o funkcjach drogi głównej przyśpieszonej.

**Projektowana droga w klasie KDG łącząca wschodnią część Krakowa z autostradą A-4** poprzez projektowane włączenie do autostrady na obszarze Gminy.

**Projektowana droga klasy KDZ** łącząca Niepołomicką Strefę Inwestycyjną z węzłem Christo Botewa na trasie S7 poprzez Gminę Wieliczka.

**Droga wojewódzka nr 964** Wieliczka – Niepołomice — Szczurowa – Biskupice Radłowskie o funkcjach drogi głównej, przewidziana do modernizacji z dostosowaniem parametrów technicznych drogi do wymaganych dla klasy G

#### Drogi powiatowe:

nr 2001K Kłaj Wola Zabierzowska,

nr 2002K Mikłuszowice Chobot,

nr 2003K Niepołomice Chysne<sup>4</sup>,

---

<sup>3</sup> **Pismem GDDKiA z dnia 23.02.2015 (O.KR.Z-439.2.2015) zwrócono uwagę na potrzebę skorygowania oznaczenia drogi krajowej Kraków-Tarnów która obecnie jest oznaczona numerem 94**

<sup>4</sup> **Obecnie droga 2003K Niepołomice-Kłaj,**

nr 2004 Wola Batorska Chysne,  
nr 2005K Wola Batorska Dąbrowa<sup>5</sup>,  
nr 2010K Staniątki Szarów,  
nr 2011K Kraków (ul. Krakowska, ul. Grabska, ul. Płaszowska)<sup>6</sup>,  
nr 2014K Zakrzów – Bodzanów,  
nr 2016K przez Suchorabę,  
nr 2060K Droga Królewska<sup>7</sup>

<sup>8</sup>

Obsługę wewnętrzną miasta i gminy dodatkowo zapewnią będą drogi gminne oraz pozostałe istniejące i projektowane ulice i drogi. Dopuszcza się budowę dodatkowych dróg oraz pieszych i rowerowych ciągów komunikacyjnych.

#### TRANSPORT KOLEJOWY

Kolejowe połączenia zapewnią będą:

**Linia kolejowa o znaczeniu międzynarodowym nr 91 (magistrala kolejowa E30)** relacji Wrocław – Katowice – Kraków – Rzeszów – Medyka z budową połączenia aglomeracyjnego Kraków-Bochnia. Planuje się budowę nowego przystanku w Staniątkach oraz modernizację przejazdu drogowego przez linię kolejową.

**Linia o znaczeniu metropolitalnym nr 95** relacji Kraków – Mydlniki – Podłęże, z przystankiem Wisła - Podgrabie, która aktualnie jest linią towarową. Rozpatrzyć należy możliwość wykorzystania tej linii dla przewozów osobowych. Przewidywana jest jej przebudowa w ramach modernizacji linii kolejowej E30/CE30.

#### **Projektowana linia kolejowa Podłęże – Piekiełko.**

Tereny stacji kolejowych w Podłężu oraz w Staniątkach wraz z towarzyszącymi parkingami i zapleczem usługowym będą kształtowane jako centra komunikacyjne gminy oraz wsi.

#### TRANSPORT ZBIOROWY

Transport zbiorowy realizowany będzie poprzez:

- linię kolejową nr 91 (E30) w oparciu o realizację kolei aglomeracyjnej Kraków-Bochnia,
- autobusowy metropolitalny transport publiczny zapewniający połączenia z Krakowem poprzez Wieliczkę oraz poprzez wschodnią część Krakowa przy lokalizacji dworca w terenach KU2,
- dotychczasowy transport oparty na systemie BUSów.

---

<sup>5</sup> W roku 2015 nazwa drogi zostanie zmieniona na Niepołomice- Wola Batorska

<sup>6</sup> Obecnie droga 2011 K Kraków- Niepołomice (ul Krakowska, ul. Grabska, ul. Płaszowska

<sup>7</sup> Obecnie droga 2060 K Niepołomice ul. Droga Królewska

<sup>8</sup> Obecnie dodatkowo droga 2009 K Targowisko-Węgrzce

Zorganizowane będą bezpośrednie połączenia transportem zbiorowym południowych i północno-wschodnich sołectw Gminy z centrum Niepołomic.

### **OBSŁUGA PARKINGOWA**

Obsługa parkingowa Miasta i Gminy podlegać będzie następującym przekształceniom:

- etapowa likwidacja parkingu na płycie Rynku oraz realizacja parkingu podziemnego w strefie śródmiejskiej,
- realizacja parkingów obsługujących miasto oraz tereny wsi w terenach KU1,
- realizacja parkingów przy przystankach kolejowych w Podłężu i Staniątkach oraz projektowanej linii kolejowej,
- realizacja parkingów przy obiektach usługowych,
- budowa parkingów przykrawężnikowych w pasach drogowych.

### **RUCH ROWEROWY**

Zakłada się rozwój ruchu rowerowego oraz rozbudowę infrastruktury rowerowej jako alternatywę dla ruchu samochodowego i transportu publicznego w obszarze metropolitarnym. Planuje się dwie przeprawy pieszo-rowerowe na Wiśle: łączącą Niepołomice Podgrabie z Przylaskiem Rusieckim oraz Tarnówkę w Woli Batorskiej z pałacem w Igołomi.

## **\*3.4. Kategorie przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania**

**Zgodnie z DECYZJĄ Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MiR z dnia 27 marca 2014 r. poz. 25) w Mieście i Gminie Niepołomice następujące nieruchomości stanowią tereny zamknięte:**

- **obręb Niepołomice, dz. nr: 1195, 4148, 4352, 4353, 4354, 4355, 4356, 4357, 4358, 4359, 4360, 4361, 4362, 4363, 4364, 4365, 4366, 4367, 4368, 4369, 4370, 4371, 4372, 4373, 4374, 4375, 4376;**
- **obręb Staniątki dz. nr 72;**
- **obręb Podłęże, dz. nr 2, 5, 7, 240, 1151, 1153, 341/1**

**Wyznacza się strefę ochronną wokół kompleksu wojskowego K-3300 Kłaj, oznaczoną na załączniku graficznym, w obrębie której obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.**

We wszystkich kategoriach terenów dopuszcza się utrzymanie istniejącego użytkowania terenu z uwzględnieniem dążenia do przekształceń wskazanych w podstawowym przeznaczeniu terenu oraz założeniach polityki przestrzennej.

Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy we wszystkich kategoriach terenu z możliwością remontów i przebudowy.

We wszystkich kategoriach terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i ich połączeń z systemem dróg publicznych, miejsc parkingowych oraz terenów zieleni.

Dla wskazanych terenów określa się standardy zabudowy, w tym:

- wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia budynków do powierzchni części budowlanej działki),
- procent powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek,
- minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów.

### **Realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w poszczególnych terenach według zapisów rozdziału 3.5.6<sup>9</sup>**

Dla wyodrębnionych terenów ustala się kierunki i warunki zagospodarowania określone poniżej.

#### **MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN1-MN4)**

##### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym zorganizowane zespoły zabudowy. Tereny te przeznaczone są pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Utrzymuje się tu również istniejącą zabudowę zagrodową. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwe jest dopuszczenie lub wyeliminowanie możliwości lokalizacji nowych obiektów zabudowy zagrodowej w terenach kategorii MN2-MN4. Nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w terenach MN1.

W terenach kategorii MN dopuszcza się lokalizowanie wbudowanych obiektów usługowych oraz wolnostojących usług publicznych, w szczególności przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej i społecznej, a także obiektów handlu o powierzchni

---

<sup>9</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice - nr 2

sprzedaży nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> i obiektów gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>.

Dopuszcza się sytuowanie szkół w terenach MN pod warunkiem wyznaczenia terenów ich lokalizacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Docelowo przewiduje się pełne wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną.

Wyznacza się tereny o zróżnicowanych standardach zabudowy.

#### **Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

We wszystkich kategoriach terenów dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą.

Zabudowę bliźniaczą dopuszcza się w terenach MN1, MN2, MN3.

Zabudowa szeregowa może być dopuszczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w terenach MN1 i MN2.

**Wskaźnik intensywności zabudowy** (powierzchnia zabudowy do powierzchni części budowlanej działki):

- nie większy niż 0,5 w terenach MN1,
- nie większy niż 0,4 w terenach MN2,
- nie większy niż 0,3 w terenach MN3,
- nie większy niż 0,2 w terenach MN4.

#### **Procent powierzchni biologicznie czynnej:**

- nie mniejszy niż 30% w terenach MN1,
- nie mniejszy niż 40% w terenach MN2
- nie mniejszy niż 50% w terenach MN3
- nie mniejszy niż 60% w terenach MN4.

#### **Maksymalna wysokość zabudowy:**

- 10 m w terenach MN1-MN2,
- 9 m w terenach MN3-MN4.

**Maksymalna wysokość okapu** dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej

- 3,5 m od poziomu terenu.

#### **Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:**

- nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup> w terenach MN1,
- nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup> w terenach MN2,
- nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> w terenach MN3,
- nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> w terenach MN4.

**Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:**



- dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

### **MN3/W – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ POŁOŻONE W STREFIE OCHRONNEJ WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH**

#### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczone do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. Tereny te przeznaczone są pod warunkową lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zachowaniem warunków określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego związanych z zapewnieniem szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych.

Utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwe jest dopuszczenie lub wyeliminowanie możliwości lokalizacji nowych obiektów zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się lokalizowanie wbudowanych obiektów usługowych.

Docelowo przewiduje się pełne wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną.

#### **Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

Wskaźnik intensywności zabudowy (powierzchnia zabudowy do powierzchni części budowlanej działki):

- nie większy niż 0,3

Procent powierzchni biologicznie czynnej:

- nie mniejszy niż 50%

Maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m, ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,

Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:

- dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie,

- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **MW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ**

### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację obiektów usług wbudowanych oraz usług wolnostojących z zakresu opieki przedszkolnej bez określenia limitu powierzchni, a także obiektów handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup> i obiektów gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>.

### **Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

Dopuszcza się obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane.

### **Wskaźnik intensywności zabudowy:**

- nie większy niż 0,6.

### **Procent powierzchni biologicznie czynnej:**

- nie mniejszy niż 30%

### **Maksymalna wysokość zabudowy:**

- 11 m, 3 kondygnacje,

### **Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:**

- dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1,5 miejsca parkingowego/postojowego na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

## **MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ (MU1-MU3)**

### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej. Tereny te przeznaczone są pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługi publiczne i komercyjne zarówno wbudowane jak i wolnostojące. Utrzymuje się tu również istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością jej remontów. Nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w terenach MU1.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwe jest:

- dopuszczenie lub wyeliminowanie możliwości lokalizacji nowych obiektów zabudowy zagrodowej w terenach kategorii MU2.

- wyznaczenie terenów przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub zabudowę usługową,

Docelowo przewiduje się pełne wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną.

Wyznacza się tereny o zróżnicowanych standardach zagospodarowania i zabudowy.

**Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

We wszystkich kategoriach terenów dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą i bliźniaczą oraz obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane.

Zabudowa szeregowa może być realizowana na terenach MU2 pod warunkiem jej dopuszczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Wskaźnik intensywności zabudowy:**

- nie większy niż 0,7 w terenach MU1 (nie dotyczy części śródmiejskiej centrum),
- nie większy niż 0,5 w terenach MU2,
- nie większy niż 0,3 w terenach MU3.

**Procent powierzchni biologicznie czynnej:**

- nie mniejszy niż 20% w terenach MU1 (nie dotyczy części śródmiejskiej centrum),
- nie mniejszy niż 40% w terenach MU2.

**Maksymalna wysokość zabudowy:**

- 10 m w terenach MU1-MU3 (nie dotyczy części śródmiejskiej centrum). W terenach MU3 dopuszcza się ponadto lokalizację jednego obiektu budowlanego o funkcjach związanych z przeznaczeniem podstawowym, o wysokości 15m stanowiącej dominantę architektoniczną.

**Maksymalna wysokość okapu** dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej

- 3,5 m od poziomu terenu.

**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek** powinna być określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:**

- dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe/ postojowe na 1 mieszkanie,
- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

W **strefie śródmiejskiej centrum** obowiązują następujące standardy zabudowy i zagospodarowania:

- maksymalny wskaźnik zabudowy 1,
- nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych z dopuszczeniem korzystania z systemu parkingów publicznych,

- maksymalna wysokość zabudowy 15 m z uwzględnieniem wymogu nawiązania do wysokości zabudowy otaczającej,
- możliwość lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych poza terenami inwestycji z uwzględnieniem organizowania takich miejsc dla większej liczby użytkowników.

## **PP – TEREN MIEJSKIEJ PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Teren obejmuje Rynek w Niepołomicach przeznaczony pod utrzymanie funkcji placu miejskiego jako przestrzeni publicznej. Dąży się do zachowania mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowych w terenach otaczających.

### **Standardy zagospodarowania:**

Zagospodarowanie terenu ukierunkowane będzie na podnoszenie jakości przestrzeni w ramach procesu rewitalizacji z zachowaniem następujących zasad i działań:

- ograniczenie ruchu samochodowego i przeprowadzenie remontu płyty Rynku,
- utrzymanie skali zabudowy w pierzejach Rynku,
- zachowanie wartości kulturowych obiektów zabytkowych,
- kształtowanie pierzei przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych,
- podnoszenie jakości szyldów i reklam w oparciu o opracowanie wytycznych dotyczących ich form, liternictwa i kolorystyki,
- zapewnienie pełnej dostępności dla niepełnosprawnych.

## **UP – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH**

### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Tereny usług publicznych obejmują tereny istniejących i planowanych do realizacji obiektów użyteczności publicznej z zakresu administracji, służby zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania, kultury.

### **Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

Zagospodarowanie tych terenów powinien charakteryzować:

- wysoki standard funkcjonalny i estetyczny,
- ukształtowanie zieleni urządzonej,
- pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną z dążeniem do maksymalnie możliwego ograniczania energochłonności obiektów m.in. poprzez wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii,
- pełna dostępność dla niepełnosprawnych.

Ze względu na specyfikę obiektów ustalenia dotyczące standardów zabudowy powinny być określone dla poszczególnych terenów indywidualnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy utrzymaniu:

- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 25%,
- maksymalnej wysokości zabudowy 12 m,
- minimalnej ilości miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

### **UP/W – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH POŁOŻONE W STREFIE OCHRONNEJ WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH-**

#### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

**Tereny usług publicznych obejmują tereny istniejących obiektów użyteczności publicznej z zakresu administracji, służby zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania, kultury oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. Tereny te przeznaczone są pod warunkową lokalizację obiektów budowlanych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego związanych z zapewnieniem szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych.**

#### **Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

##### **Zagospodarowanie tych terenów powinien charakteryzować:**

- wysoki standard funkcjonalny i estetyczny,
- ukształtowanie zieleni urządzonej,
- pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną z dążeniem do maksymalnie możliwego ograniczania energochłonności obiektów m.in. poprzez wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii,
- pełna dostępność dla niepełnosprawnych.

**Ze względu na specyfikę obiektów ustalenia dotyczące standardów zabudowy powinny być określone dla poszczególnych terenów indywidualnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy utrzymaniu:**

- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 25%,
- maksymalnej wysokości zabudowy 12 m, ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej,
- minimalnej ilości miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych.

## **UPZ – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH – ZAMEK KRÓLEWSKI**

### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Tereny obejmują Zamek Królewski w Niepołomicach wraz z ogrodami zamkowymi. W obiektach Zamku dopuszcza się lokalizację funkcji usług publicznych związanych z kulturą, administracją oraz usług hotelowo-konferencyjnych. Zagospodarowanie podporządkowane jest utrzymaniu wartości zabytkowych, a wszystkie zmiany funkcji i zagospodarowania obiektu wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzgodnień z właściwymi organami służb ochrony zabytków.

## **UK – TERENY KOŚCIOŁÓW, KLASZTORÓW**

### **Kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych kościołów, klasztorów oraz ich bezpośrednie otoczenie. W obrębie terenów UK zachowuje się obiekty kultu religijnego oraz dopuszcza realizację budynków i urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem, w tym mieszkaniowych. Obowiązuje ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Nowo realizowane obiekty budowlane powinny pod względem formy nawiązywać do obiektów istniejących.

Docelowo zakłada się pełne wyposażenie obiektów w infrastrukturę techniczną oraz szczególną dbałość o ład i kompozycję przestrzenną.

Wskaźniki urbanistyczne powinny być określone indywidualnie dla poszczególnych obiektów.

## **U – TERENY USŁUG (U1-U5)**

### **Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej komercyjnej. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych, a także wbudowanych mieszkań. W terenach U4 dopuszcza się lokalizację obiektów wytwórczości.

### **Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

Wyznacza się tereny o zróżnicowanych standardach zabudowy:

- Tereny U1 stanowiące centra usługowe o znaczeniu ogólnogminnym,
- Tereny U2 przeznaczone pod lokalizację obiektów lub zespołów usług o znaczeniu lokalnym,
- Tereny U3 przeznaczonych pod lokalizację obiektów usługowych w powiązaniu z przystankami kolejowymi,

- Tereny U4 przeznaczone pod lokalizację obiektów usługowych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wytwórczości,
- Tereny U5 przeznaczone pod lokalizację obiektów usługowych, w tym obiektów handlowych wielkopowierzchowych.

**Wskaźnik intensywności zabudowy:**

- nie większy niż 0,6 w terenach U1, U3,
- nie większy niż 0,5 w terenach U2,
- nie większy niż 0,7 w terenach U4,
- ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w terenach U5.

Wskaźnik intensywności i możliwych form zabudowy w obrębie targowiska wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania tego obszaru.

**Procent powierzchni biologicznie czynnej** nie mniejszy niż **15%**.

**Maksymalna wysokość zabudowy:**

- 8 m dla terenów U1 zlokalizowanych przy ulicy Na Grobli; 10 m dla terenów zlokalizowanych po zachodniej stronie drogi nr 75; 11 m dla pozostałych terenów U1,
- 11 m w terenach U2, U3, U4; ustalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów U5.

**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wymaga uwzględnienia specyfiki obiektów i może** być określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:**

- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

Lokalizacja stacji paliw w terenach kategorii U wymaga zachowania warunków zagospodarowania terenów stacji paliw określonych w przepisach szczególnych oraz jest możliwa jeżeli nie będzie stwarzała uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej.

**U1/W – TERENY USŁUG POŁOŻONE W STREFIE OCHRONNEJ WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH-**

**Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

**Obejmują tereny istniejącej zabudowy usługowej komercyjnej oraz przeznaczone do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych, a także wbudowanych mieszkań. Tereny te przeznaczone są pod warunkową lokalizację obiektów**

**budowlanych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego związanych z zapewnieniem szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych.**

**Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

**Wskaźnik intensywności zabudowy:**

- nie większy niż 0,5

**Procent powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30 %.**

**Maksymalna wysokość zabudowy:**

- 11 m, ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wymaga uwzględnienia specyfiki obiektów i może być określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

**Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:**

- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **US – TERENY SPORTU I REKREACJI (US1-US6)**

**Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych terenów sportu i rekreacji z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi i usługowymi zabudowy usługowej komercyjnej. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych, a także wbudowanych mieszkań.

**Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

Wyznacza się tereny o zróżnicowanych standardach zabudowy:

- tereny US1 przeznaczone pod lokalizację boisk sportowych i terenowych urządzeń rekreacji z towarzyszącymi obiektami sanitarnymi i socjalnymi,
- tereny US2 przeznaczone pod lokalizację obiektów sportowych, w tym pól golfowych z zapleczem sanitarnym i socjalnym oraz towarzyszącą zabudowę usługową z zakresu gastronomii i handlu oraz hotelarstwa,
- tereny US3 przeznaczone pod lokalizację obiektów pola golfowego,
- tereny US4 przeznaczone pod lokalizację obiektów sportu, rekreacji i turystyki w oparciu o duży udział terenów otwartych,
- tereny US5 przeznaczone pod lokalizację obiektów sportu i rekreacji bez możliwości lokalizowania obiektów mieszkaniowych, hotelowych i gastronomicznych,
- tereny US6 przeznaczone pod lokalizację obiektów sportowych, w tym stadionu, kortów tenisowych, pływalni, boisk z towarzyszącą zabudową usługową i



administracyjną. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu.

**Wskaźnik intensywności zabudowy :**

- nie większy niż 0,1 w terenach US1,
- nie większy niż 0,4 w terenach US2,
- nie większy niż 0,3 w terenach US4,
- nie większy niż 0,2 w terenach US6 (Wskaźnik intensywności zabudowy nie dotyczy obiektów stadionu),
- nie określa się wskaźnika dla terenów US3, US5.

**Maksymalna wysokość zabudowy:**

- 9 m w terenach US1,
- nie określa się wskaźnika dla pozostałych terenów.

Nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek dla terenów kategorii US.

Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych musi być indywidualnie dostosowana do specyfiki i wielkości realizowanych obiektów.

**US5/W – TERENY SPORTU I REKREACJI POŁOŻONE W STREFIE OCHRONNEJ WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH**

**Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

**Obejmują istniejące tereny sportu i rekreacji z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi oraz przeznaczone dla zainwestowania w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, przeznaczone pod warunkową lokalizację obiektów sportu i rekreacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego związanych z zapewnieniem szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych.**

**Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

**Tereny przeznaczone są pod lokalizację obiektów sportu i rekreacji bez możliwości lokalizowania obiektów mieszkaniowych, hotelowych i gastronomicznych.**

**Nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek. Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych musi być indywidualnie dostosowana do specyfiki i wielkości realizowanych obiektów.**

**UT – TERENY USŁUG TURYSTYKI I SPORTU**

**Przeznaczenie terenu i kierunki zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych terenów turystyki i rekreacji przeznaczone pod lokalizację obiektów noclegowych, gastronomicznych i urządzeń rekreacji a w terenach UT2 dodatkowo pod lokalizację obiektów sportu, w tym stadionu.

**Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

Obiektom kubaturowym związanym z funkcjami noclegowymi i gastronomicznymi powinny towarzyszyć obiekty rekreacyjne, w tym ogólnodostępne jak boiska, baseny, sale ćwiczeń. Obowiązuje wyposażenie w infrastrukturę techniczną z zakresu odprowadzenia ścieków oraz uzyskiwanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł.

**Wskaźnik intensywności zabudowy:**

- nie większy niż 0,5.

**Maksymalna wysokość zabudowy:**

- 9 m,
- stosownie do wymogów funkcjonalnych w terenach UT2.

**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek** wymaga uwzględnienia specyfiki obiektów i może być określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych musi być indywidualnie dostosowana do specyfiki realizowanych obiektów.

## **P – TERENY PRZEMYSŁU**

**Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących obiektów przemysłowych i przeznaczone pod lokalizację nowych obiektów przemysłowych z zapleczem administracyjnym, socjalnym i rekreacyjnym.

W obrębie terenów P obowiązuje zasada porządkowania istniejącego zagospodarowania, w tym rekultywacji terenów zdegradowanych.

Lokalizowane obiekty nie mogą stwarzać zagrożeń skażeniem środowiska wodnego oraz gruntu, a także przyczyniać się do znaczącego pogorszenia standardów jakości środowiska. W przypadku terenów przylegających do zabudowy mieszkaniowej obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej w obrębie terenów P.

Odprowadzanie ścieków oraz magazynowanie i wywóz odpadów wymaga zachowania wymogów odpowiednich przepisów.

Maksymalna wysokość zabudowy: 15m, za wyjątkiem obiektów, których technologia wymusza wyższą wysokość.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%.

Obowiązek retencjonowania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych.

## **PU – TERENY PRZEMYSŁU I USŁUG**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących obiektów przemysłowych, rzemieślniczych, składowych i przeznaczone pod lokalizację nowych obiektów z zapleczem administracyjnym, socjalnym i rekreacyjnym. Dopuszcza się realizację wbudowanych obiektów zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że pozwalają na to warunki sanitarne w zakresie poziomu zanieczyszczenia powietrza, hałasu oraz promieniowa elektromagnetycznego.

W obrębie terenów PU obowiązuje zasada porządkowania istniejącego zagospodarowania, w tym rekultywacji terenów zdegradowanych.

Lokalizowane objekty nie mogą stwarzać zagrożeń skażeniem środowiska wodnego oraz gruntu, a także przyczyniać się do znaczącego pogorszenia standardów jakości środowiska. W przypadku terenów przylegających do zabudowy mieszkaniowej obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej w obrębie terenów PU. W przypadku otwartych składow obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej od strony ulic oraz zabudowy mieszkaniowej.

Odprowadzanie ścieków oraz magazynowanie i wywóz odpadów wymaga zachowania wymogów odpowiednich przepisów.

Maksymalna wysokość zabudowy: 15m, za wyjątkiem obiektów których technologia wymusza wyższą wysokość.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%.

Obowiązek retencjonowania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych.

## **PUS – TERENY PRZEMYSŁU I USŁUG**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących obiektów przemysłowych, rzemieślniczych, składowych i przeznaczone pod lokalizację nowych obiektów z zapleczem administracyjnym, socjalnym i rekreacyjnym oraz stację demontażu samochodów.

Dopuszcza się realizację wbudowanych obiektów zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że pozwalają na to warunki sanitarne w zakresie poziomu zanieczyszczenia powietrza, hałasu oraz promieniowa elektromagnetycznego.

W obrębie terenów PUS obowiązuje zasada porządkowania istniejącego zagospodarowania, w tym rekultywacji terenów zdegradowanych.

Lokalizowane objekty nie mogą stwarzać zagrożeń skażeniem środowiska wodnego oraz gruntu, a także przyczyniać się do znaczącego pogorszenia standardów jakości

środowiska. W przypadku terenów przylegających do zabudowy mieszkaniowej obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej w obrębie terenów PUS. W przypadku otwartych składów obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej od strony ulic oraz zabudowy mieszkaniowej.

Odprowadzanie ścieków oraz magazynowanie i wywóz odpadów wymaga zachowania wymogów odpowiednich przepisów.

Obowiązuje ochrona przed dostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych.

Maksymalna wysokość zabudowy: 15m, za wyjątkiem obiektów których technologia wymusza wyższą wysokość.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%.

Obowiązek retencjonowania wód opadowych w zbiornikach retencyjnych.

### **PG/MN3 TERENY EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ Z REKULTYWACJĄ W KIERUNKU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

#### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania**

Obejmuje tereny prowadzenia eksploatacji górniczej złóż surowców mineralnych. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących eksploatacji górniczej. Obowiązują warunki eksploatacji określone w koncesji i oraz wymagania przepisów odrębnych.

Sposób rekultywacji terenu powinien zapewniać przydatność terenu dla zabudowy mieszkaniowej.

Po zakończeniu eksploatacji i rekultywacji terenu obowiązują ustalenia jak dla terenów MN3.

### **PG/US – TERENY EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ Z REKULTYWACJĄ W KIERUNKU USŁUG SPORTU**

#### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmuje tereny prowadzenia eksploatacji górniczej złóż surowców mineralnych. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących eksploatacji górniczej. Obowiązują warunki eksploatacji określone w koncesji i oraz wymagania przepisów odrębnych.

Sposób rekultywacji terenu powinien zapewniać przydatność wyrobisk dla urządzenia w nich wodnych terenów rekreacyjnych i zapewnienie bezpiecznego do nich dostępu.

W urządzonych po zakończonej eksploatacji zrehabilitowanych terenach dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu oraz urządzeń sanitarnych, a także obiektów

małej gastronomii. Zrehabilitowane obszary mogą stanowić tereny przeznaczone pod rodzinne edukacyjne parki rozrywki, których warunki zagospodarowania określone zostaną w planach miejscowych.

## **PTCH – TERENY PARKÓW TECHNOLOGICZNYCH**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują obszary przeznaczone do sytuowania parków technologicznych. Szczegółowa dyspozycja terenów i warunki sytuowania obiektów wymaga opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **W, K, E, G, O – TERENY LOKALIZACJI URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę (W), odprowadzenia ścieków (K), elektroenergetyki (E), zaopatrzenia w gaz (G), składowania odpadów (O).

Utrzymuje się oraz dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z poszczególnymi kategoriami terenu. W terenach tych dopuszcza się również lokalizację obiektów administracyjnych i gospodarczych, związanych z funkcją podstawową, placów manewrowych i miejsc postojowych.

Standardy zagospodarowania terenu muszą uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz przepisy prawne.

## **ZP 1– TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych parków miejskich i wiejskich urządzonych jako przestrzeń publiczna. Dopuszcza się lokalizację urządzeń sanitarnych.

Zagospodarowanie terenów obejmuje zielenią wysoką i niską, place zabaw, obiekty małej architektury. Lokalizowane obiekty powinien charakteryzować wysoki standard estetyczny, spójność form i kolorystyki oraz powiązanie z otoczeniem.

## **ZPZ – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ ZWIĄZANE Z EKSPOZYCJĄ ZAMKU KRÓLEWSKIEGO**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Teren przeznaczony jest pod urządzenie otwartej miejskiej przestrzeni publicznej. Dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów służących organizowaniu imprez plenerowych. W kształtowaniu zespołów zieleni powinna dominować zieleń niska.

## **ZE, ZE/N – KORYTARZE I CIĄGI EKOLOGICZNE ORAZ TERENY O CENNYCH WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny rolne, nieużytki, wody stanowiące elementy przestrzennego systemu przyrodniczego. Dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód. Obowiązuje ochrona obudowy biologicznej cieków z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej. Dopuszcza się możliwość wyznaczania w mpzp terenów przeznaczonych do zalesienia.

Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

## **ZI – TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmuje tereny rolne i nieużytki oraz zieleń urządzoną przeznaczoną pod kształtowanie zieleni o funkcjach izolacyjnych pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy przemysłowej oraz ciągami komunikacyjnymi. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Wskazane jest wprowadzanie form zieleni o wysokich właściwościach izolacyjnych.

## **ZC, ZCZ – TERENY CMENTARZY**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmuje tereny istniejących cmentarzy oraz przeznaczone pod ich poszerzenie. Utrzymuje się istniejące obiekty oraz dopuszcza lokalizację obiektów gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz wewnętrznych ciągów komunikacyjnych i parkingów, służących obsłudze cmentarza.

Warunkiem realizacji poszerzenia cmentarza jest stwierdzenie przydatności terenu na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej.

Dopuszcza się utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów w terenach stanowiących rezerwy pod poszerzenie cmentarza.

Wokół cmentarzy obowiązuje zachowanie stref sanitarnych.

Teren ZCZ przeznaczony jest pod cmentarzysko zwierząt domowych.

## **ZCJ– TERENY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

**Obejmuje tereny zamkniętych cmentarzy.**

## **R – TERENY ROLNE**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmuje tereny upraw rolnych. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy rolnej z możliwością jej remontów i przebudowy oraz dopuszczalnej skali jednorazowej rozbudowy, nie więcej niż o 10% w stosunku do istniejącej kubatury obiektu. Nie dopuszcza się realizacji nowych budynków mieszkalnych.

Dopuszcza się możliwość wyznaczania w mpzp terenów przeznaczonych do zalesienia.

## **RU– TERENY USŁUG I PRODUKCJI ROLNICZEJ**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmuje tereny produkcji rolnej i ogrodniczej oraz obsługi gospodarki rolnej.

Dopuszcza się lokalizację budynków i innych obiektów służących gospodarce rolnej, w tym zabudowy mieszkaniowej związanej z gospodarstwem oraz usług związanych z produkcją rolną .

### **Wskaźnik intensywności zabudowy:**

– nie większy niż 0,3.

### **Maksymalna wysokość zabudowy:**

– 9 m.

**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek** wymaga uwzględnienia specyfiki obiektów i może być określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych musi być indywidualnie dostosowana do specyfiki realizowanych obiektów.

## **ZL – TERENY LASÓW**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmuje tereny lasów. Nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze gospodarki leśnej.

Dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych. Obowiązuje zagospodarowanie zgodne z planami urządzania lasów oraz planami ochrony rezerwatów.

## **RUL – TERENY OBSŁUGI GOSPODARKI LEŚNEJ**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki zagospodarowania:**

Obejmują tereny przeznaczone pod lokalizację leśniczówek w tym obiekty administracji, obiekty gospodarcze i zabudowę mieszkaniową.

### **Standardy zagospodarowania i zabudowy:**

#### **Wskaźnik intensywności zabudowy:**

- nie większy niż 0,3.

#### **Maksymalna wysokość zabudowy;**

- 10 m.

## **WS – TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmuje grunty pod powierzchniowymi wodami śródlądowymi. Dopuszcza się lokalizację urządzeń służących regulacji i utrzymaniu wód oraz przepraw mostowych.

## **KDA, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych dróg i ulic klasy odpowiednio: autostrady, drogi głównej przyspieszonej, drogi głównej, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających dróg oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

Standardy zagospodarowania, odpowiednio do klasy drogi muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami.

## **KK1, KK2, KK3 – TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują tereny istniejących i projektowanych tras kolejowych. Tereny KK1 obejmują przebieg istniejącej linii kolejowej. Tereny KK2 obejmują przebieg projektowanej trasy Podłęże-Piekielko. Tereny KK3 wyznaczają teren zaplecza parkingowego kolei.

W obrębie terenów KK3 dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych parkingów służących obsłudze linii kolejowej.

Standardy zagospodarowania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami.



## **KU – TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI**

### **Przeznaczenie terenu oraz kierunki i standardy zagospodarowania:**

Obejmują istniejące i projektowane tereny obsługi ruchu samochodowego. Tereny KU1 przeznaczone są pod lokalizację parkingów.

Tereny KU2 przeznaczone są pod lokalizację centrum komunikacyjnego gminy, w obrębie którego zlokalizowany zostanie dworzec autobusowy oraz parking miejski. W obrębie terenów KU2 dopuszcza się lokalizowanie budynków służących obsłudze dworca autobusowego i parkingu oraz obiekty handlu i gastronomii. Standardy zabudowy oraz szczegółowe rozwiązania wymagają sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uwzględniającej powiązania z systemem komunikacyjnym miasta.

Tereny KU3 przeznacza się pod stacje paliw z zachowaniem warunków zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **3.5. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

### **3.5.1. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków**

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemu **zaopatrzenia w wodę**:

1. Wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy mają zostać uzbrojone w sieć wodociągową zapewniającą mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom dostawę wody w sposób ciągły i niezawodny, o wymaganym ciśnieniu i ilości oraz o odpowiedniej jakości, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Polityka rozwoju powinna obejmować zarówno rozbudowę systemu i rozszerzenie zasięgu obsługi, jak i jego modernizację.
2. Źródłem zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Niepołomice jest i będzie trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami bogucickimi tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP nr 451 – „Bogucice”). Zadaniem priorytetowym jest szczególna ochrona GZWP nr 451 – „Bogucice” przed zanieczyszczeniem oraz nadmierną eksploatacją, obejmującą racjonalizację zużycia wody, eliminację przemysłu wodochłonnego, a także ograniczenie zużycia wód podziemnych do celów innych niż do spożycia oraz dla przemysłu spożywczego, farmaceutycznego i elektronicznego,
3. Zaopatrzenie w wodę miasta i gminy odbywać się będzie za pomocą wodociągu grupowego „Niepołomice”, który zapewni docelowo pokrycie zapotrzebowania na wodę w ilości 530 m<sup>3</sup>/h. Wodociąg grupowy „Niepołomice” zasilany będzie z następujących ujęć wód podziemnych i Zakładów Uzdatniania:

- z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody w Woli Batorskiej bazującego na siedmiu studniach wierconych o łącznej wydajności  $Q_{\max h} = 420 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
  - z Zakładu Uzdatniania Wody w Podłężu (ZUW-3) opartego na ujęciu wody „Podłęże 1” z trzema studniami wierconymi (w tym jedna rezerwowa) i na ujęciu wody „Podłęże 2” z jedną studnią wierconą o łącznej wydajności  $Q_{\max h} = 110 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
  - ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody.
4. Konieczne jest stosowanie nowoczesnych i efektywnych rozwiązań w zakresie technologii uzdatniania w związku z ponadnormatywną w ujmowanej wodzie ilością amoniaku i żelaza.
  5. W wyniku przebudowy systemu wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej.
  6. Konieczne jest zapewnienie ochrony ujęć wód podziemnych poprzez ustanowienie stref ochronnych oraz przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
  7. Wymagane jest utrzymanie w dobrym stanie technicznym istniejących obiektów i urządzeń wodociągowych, a w szczególności studni eksploatacyjnych i rezerwowych, zakładów uzdatniania wody, zbiorników i pompowni wody oraz sieci wodociągowych, które w zależności od potrzeb powinny być modernizowane i rozbudowywane.
  8. Nowe przewody wodociągowe powinny być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających ulic jest możliwe poza jezdnią istniejącą lub projektowaną na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
  9. Obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  10. Utrzymuje się dotychczasowe powiązania z sąsiednimi gminami, tj. zasilanie w wodę z wodociągu grupowego „Niepołomice” części gmin: Biskupice, Gdów i Kłaj.

**11. W odległości 150 m od granic cmentarzy czynnych i zamkniętych obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągów.**

Ustala się następujące kierunki rozwoju **systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków**:

1. Polityka w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków powinna zapewnić wymagane standardy obsługi mieszkańców, tj. skanalizowanie w jak najkrótszym czasie wszystkich terenów zabudowanych, za wyjątkiem obszarów z zabudową mieszkaniową rozproszoną, gdzie budowa kanalizacji jest nieuzasadniona ekonomicznie.
2. Zadaniem priorytetowym jest szczególna ochrona przed zanieczyszczeniem i dalszą degradacją GZWP nr 451 – „Bogucice”, który stanowi główne i jedyne źródło zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Niepołomice.

3. Zasadniczym sposobem odprowadzania ścieków będą grupowe systemy kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej oraz podciśnieniowo-tłocznej zakończone wysokoefektywnymi oczyszczalniami ścieków.
4. Jako podstawowy przyjmuje się system kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych, przy czym dopuszcza się istniejącą w części miasta kanalizację ogólnospławną.
5. Utrzymuje się Komunalną Oczyszczalnię Ścieków w Niepołomicach z podwyższonym usuwaniem biogenów o przepustowości:  $Q_{\text{śr d}} = 4500 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ,  $Q_{\text{max d}} = 5850 \text{ m}^3/\text{dobę}$ , która aktualnie obsługuje miasto, a także sołectwa: Podłęże, Staniątki, Zakrzów oraz część Woli Batorskiej i posiada znaczną rezerwę w przepustowości.
6. Do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków przewiduje się docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych z pięciu następujących sołectw: Ochmanów, Zakrzowiec, Słomiróg, Zagórze i Suchoraba.
7. Utrzymuje się małą oczyszczalnię ścieków w Zabierzowie Bocheńskim, która po rozbudowie jest przewidziana do obsługi Zabierzowa Bocheńskiego i części miejscowości Wola Batorska, dla obsługi Woli Zabierzowskiej i Chobotu w trakcie realizacji jest oczyszczalnia ścieków w Woli Zabierzowskiej,
8. W związku z dużą dysproporcją pomiędzy długością sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz koniecznością ochrony GZWP nr 451 – „Bogucice” wymagana jest pilna rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej w gminie.
9. Dla zapewnienia wymaganych standardów obsługi, odpowiednich warunków sanitarnych i ochrony wód podziemnych wprowadza się obowiązek przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zabudowy istniejącej i planowanej.
10. Wymagane jest utrzymanie w dobrym stanie technicznym istniejących obiektów oraz urządzeń i sieci kanalizacyjnych, które powinny być stosownie do potrzeb rozbudowywane i modernizowane.
11. W przypadku uruchamiania większych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym lub usługowym jako zasadę przyjmuje się ich wyprzedzające uzbrojenie w kanalizację sanitarną, najlepiej równocześnie z budową sieci wodociągowej. Nowe kanały sanitarne powinny być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie kanałów w liniach rozgraniczających ulic jest możliwe poza jezdnią istniejącą lub projektowaną na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
12. Na terenach oczyszczalni ścieków rozwiązania techniczno-technologiczne powinny zapewnić:

- wymagane wartości stężeń zanieczyszczeń lub minimalne procenty redukcji zanieczyszczeń zgodnie z obowiązującymi pozwoleniami wodnoprawnymi oraz przepisami odrębnymi,
  - ograniczenie uciążliwości obiektu do terenu oczyszczalni – w przeciwnym razie konieczne jest wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania,
  - zabezpieczenie oczyszczalni przed zalaniem wodami powodziowymi.
13. Przewiduje się rezerwę terenu na rozbudowę Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach.
14. Wymagane są systemy zbiorowej kanalizacji sanitarnej spełniające poniższe warunki:
- umożliwiające odprowadzenie jak największych ilości ścieków do oczyszczalni – w pierwszej kolejności na terenach położonych nad GZWP nr 451 i nad jego obszarami ochronnymi,
  - przystosowane do realizacji etapami przynoszącymi wymierne efekty ekologiczne i funkcjonalne korzyści dla lokalnej społeczności,
  - uzasadnione ekonomicznie ze względu na intensywność zabudowy.
15. Na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
- stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
  - poza zasięgiem GZWP oraz jego obszarów ochronnych indywidualne systemy oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
16. Na terenach nie objętych zbiorowym systemem kanalizacji sanitarnej obowiązuje uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez:
- wyeliminowanie zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego,
  - wymóg szczelnych zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków,
  - egzekwowanie umów o wywóz ścieków do punktów zlewnych przez specjalistyczne firmy,
  - zapewnienie możliwości dojazdu do zbiorników samochodu asenizacyjnego,
  - wymóg szczelnych zbiorników na gnojowicę.
17. Rolnicze wykorzystanie ścieków jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia wymagań przepisów odrębnych, a ścieki nie mogą stanowić zagrożenia dla jakości wód podziemnych.
18. W przypadku wprowadzania ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymagane jest przestrzeganie przepisów odrębnych, a w razie potrzeby stosowanie odpowiednich urządzeń do podczyszczania ścieków.

19. Wymagany jest skuteczny system odprowadzania wód opadowych i roztopowych zabezpieczający przed podtopieniami terenów, konieczne jest opracowanie koncepcji i projektów w zakresie odwodnienia w ścisłym powiązaniu z zagospodarowaniem terenu.
20. W istniejących jak i projektowanych pasach drogowych, wzdłuż których dopuszczona jest zabudowa należy rezerwować miejsce dla lokalizacji kanałów opadowych, do których powinny być odprowadzane wody opadowe zarówno z pasa drogowego jak i przynależnej zlewni.
21. Dla terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji opadowej (kanały zamknięte) z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych, przy czym wymagane jest dostosowanie przekrojów i spadków koryt do zwiększonych przepływów oraz budowa zbiorników przetrzymujących nadmiar wód opadowych. Głównymi odbiornikami wód opadowych i roztopowych (w tym ze strefy przemysłowej) będą rzeki: Drwinka i Wisła.
22. Tereny istniejącej zabudowy zagrożone lokalnymi podtopieniami wymagają w pierwszej kolejności budowy kanalizacji opadowej.
23. Wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu ich do odbiorników spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia. Na terenach zagrożonych zalaniem lub podtopieniami w czasie powodzi, wymagana jest budowa kanalizacji opadowej z przepompowniami wód na wypadek wysokich stanów wody w rzekach.
24. Na terenach niezabudowanych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się odwodnienie za pomocą rowów przydrożnych, z odprowadzeniem wód do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych, przy czym wymagane jest zwiększenie przepustowości odbiorników wód opadowych i roztopowych zabezpieczające przed podtopieniami terenu.

### **3.5.2. Zaopatrzenie w gaz oraz ciepło**

Ustala się następujące kierunki rozwoju **systemu zaopatrywania w gaz**:

1. Obszar Miasta i Gminy Niepołomice zasilany jest ze stacji redukcyjno-pomiarowych I-go stopnia Staniątka, Przebieczany, Węgrzce Wielkie, Muniaczkowice, Niepołomice i stacji II-go stopnia Niepołomice Jazy.
2. Przez teren objęty planem na zachód i południe od centrum m. Niepołomice przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy:
  - Ø500 PN63 Łukanowice-Zederman,

- Ø500 PN63 Łukanowice-Śledziejowice,
  - Ø250 PN40 Łukanowice-Śledziejowice,
  - Ø150 PN63 odgałęzienie do stacji gazowej Niepołomice,
  - Ø100 PN63 odgałęzienie do stacji gazowej Niepołomice White Cap,
  - Ø80 PN63 odgałęzienie do stacji gazowej Staniątki,
  - Ø80 PN63 odgałęzienie do gazociągu Ø250 w miejscowości Węgrzce Wielkie do stacji gazowej Przebieczany.
3. Wzdłuż wymienionych sieci gazowych wysokiego ciśnienia oraz sieci gazowych średniego ciśnienia należy zachować strefy kontrolowane, których wymiary określono w przepisach odrębnych.
  4. System zaopatrzenia w gaz powinien zapewnić zaspakajanie obecnych oraz przyszłych potrzeb, wynikających z rozwoju przestrzennego obszaru objętego planem i jego aktywności gospodarczej.
  5. Na przedmiotowym obszarze sieć gazowa średniego ciśnienia powinna być modernizowana oraz rozbudowywana, z uwagi na niedobory gazu, szczególnie w rejonie miasta Niepołomice.

Ustala się następujące kierunki **rozwoju systemu ciepłowniczego**:

1. Na opisywanym obszarze, nie ma sieci ciepłowniczej, energię cieplną uzyskuje się z procesów spalania gazu oraz spalania węgla lub innych nośników energii.
2. Preferuje się paliwa ekologiczne typu olej opałowy, energia elektryczna bądź kotłownie wykorzystujące energię słoneczną zarówno w budownictwie indywidualnym jak i w lokalnych kotłowniach.
3. Jako działanie towarzyszące właściwemu funkcjonowaniu systemu ciepłowniczego, będzie prowadzenie prac oraz tworzenie zachęt dla programów termomodernizacyjnych.

### **3.5.3. Elektroenergetyka**

Ustala się następujące kierunki **rozwoju systemu elektroenergetycznego**:

1. Miasto i Gmina Niepołomice są zaopatrywane w energię elektryczną poprzez sieć rozdzielczą napowietrzną oraz kablową średniego napięcia 15 kV, która wyprowadzona jest z dwóch stacji elektroenergetycznych 110/15 kV (GPZ) zlokalizowanych w mieście Niepołomice (stacja Niepołomice oraz stacja Niepołomice 2MAN).
2. Przez teren objęty planem przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV relacji Lubocza-Niepołomice 2MAN, Wieliczka-Niepołomice 2MAN, Niepołomice 2MAN – Niepołomice, Niepołomice-Kurów generalnie przebiegające przez tereny na południowy zachód od centrum miasta Niepołomice.

3. Wzdłuż wymienionych linii napowietrznych wysokiego napięcia, a także linii średniego napięcia należy utrzymać ich strefy techniczne, których wymiary określono w przepisach odrębnych.
4. Istniejąca infrastruktura elektroenergetyczna wysokiego, średniego i niskiego napięcia powinna być modernizowana i rozbudowywana w miarę konkretnych potrzeb.
5. Rozwój systemu zaopatrzenia miasta i gminy Niepołomice w energię elektryczną powinien zapewnić zaspakajanie obecnych i przyszłych potrzeb. W tym celu planowane są następujące inwestycje:
  - budowa nowej dwutorowej linii 110 kV wzdłuż autostrady Kraków-Tarnów relacji Biechanów-Niepołomice,
  - przebudowa istniejącej linii 110 kV Lubocza-Niepołomice 2MAN na linię dwutorowa o przekroju 240 mm<sup>2</sup> i wpięcie jej do nacięcia linii Niepołomice 2 MAN-Niepołomice,
  - budowa rozdzielni sieciowej 110 kV w miejscowości Staniątka i powiązanie jej z istniejącymi i projektowanymi liniami 110 kV,
  - budowa napowietrznej 2-torowej linii 110 kV od projektowanej RS Staniątka do projektowanej stacji 110/15 kV Siedlce.
6. Powstanie nowych inwestycji na obszarze gminy wymagać będzie rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych SN/nn.
7. Linie energetyczne na terenach o intensywnej zabudowie oraz w obszarach zabytkowych i o wyróżniających się walorach krajobrazowych, powinny być wykonane jako kablowe.

#### **3.5.4. Telekomunikacja**

Ustala się następujące kierunki rozwoju systemu telekomunikacyjnego:

1. Obszar miasta i gminy Niepołomice objęty jest systemem telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej.
2. Należy utrzymać, modernizować i rozbudować istniejącą sieć teletechniczną.
3. Linie telekomunikacyjne na terenach o intensywnej zabudowie oraz w obszarach zabytkowych i o wyróżniających się walorach krajobrazowych, powinny być wykonane jako kablowe.
4. Wznoszenie wież dla telefonii komórkowej jest dopuszczalne pod warunkiem, że ich lokalizacja nie jest sprzeczna z pozostałymi ustaleniami studium oraz, że emitują one dopuszczalne poziomy pola elektromagnetyczne określone w przepisach szczególnych.

#### **3.5.5. Gospodarka odpadami**

Głównym zadaniem w zakresie polityki gospodarowania odpadami będzie realizacja Gminnego Planu Gospodarki Odpadami.

Utrzymuje się istniejące składowisko odpadów komunalnych z planowaną jego rekultywacją ukierunkowaną na uzyskanie energii z odgazowania składowiska.

### **\*3.5.6. Odnawialne źródła energii [OZE] <sup>10</sup>**

Polityka w zakresie odnawialnych źródeł energii realizowana będzie wyłącznie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią:

- w oparciu o urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym urządzenia o mocy przekraczającej 100kW realizowane zgodnie ze wskazaniami ustaleń dla poszczególnych terenów poprzez dopuszczenie:
  - urządzeń wolnostojących oraz lokalizowanych na ścianach lub dachach budynków w terenach oznaczonych symbolami U1-5, UPZ, US1-6, P, PU, PUS, PG/US, PTCH, W, K, E, G, O, KK1-3 oraz w granicach terenów zrehabilitowanych po zakończonej eksploatacji złóż,
  - urządzeń wyłącznie na ścianach lub dachach budynków w terenach oznaczonych symbolami MW, MU1, MU2, MU3, UP, UT, KU;
- w oparciu o pompy ciepła i geotermię, w tym o mocy przekraczającej 100kW - we wszystkich terenach,
- w oparciu o biogazownie, w tym o mocy przekraczającej 100kW w terenie składowiska odpadów [O],
- inne obiekty i instalacje służące pozyskiwaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW, przy czym za wyjątkiem mikroinstalacji obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z wiatru.

Ustala się, iż strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zamykają się w granicach terenów, na których dopuszczono ich realizację.

W granicach obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz w granicach stref ochrony konserwatorskiej lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych może zostać ograniczona lub wyeliminowana ze względu na ochronę konserwatorską.

---

<sup>10</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice - nr 2



### 3.6. Obszary przeznaczone do przekształceń i rewitalizacji

Wyznacza się obszary przekształceń i rewitalizacji o zróżnicowanych celach i kierunkach przekształceń.

Obszar 1, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- likwidacja substandardowego zagospodarowania oraz porządkowanie terenu,
- rozwój funkcji mieszkaniowej.

Obszar 2, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- likwidacja obiektów gospodarczych nieprzydatnych dla kontynuacji funkcji rolniczych,
- rekultywacja terenów zdegradowanych,
- uporządkowanie terenu.

Obszar 3, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- zmiana funkcji terenów przemysłowych,
- rozwój funkcji mieszkaniowych,
- podniesienie jakości zagospodarowania istniejącego zespołu zabudowy wielorodzinnej.

Obszar 4, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- przeprowadzenie scaleń,
- rozwój funkcji mieszkaniowych.

Obszar 5, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- podniesienie jakości zagospodarowania centralnej części miasta,
- kształtowanie przestrzeni publicznych,
- remont płyty Rynku oraz podniesienie jakości zagospodarowania pierzei Rynku,
- reorganizacja ruchu drogowego oraz ukształtowanie centrum komunikacyjnego.

Obszar 6, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- rekultywacja terenów poeksploatacyjnych,
- rozwój funkcji rekreacyjnych.

Obszar 7, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- kształtowanie nowych obiektów działalności gospodarczej,
- podniesienie jakości zagospodarowania zespołu zabudowy mieszkaniowej.

Obszar 8, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- rekultywacja terenów,
- rozwój funkcji rekreacyjnych.

Obszar 9, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- rekultywacja terenów,
- rozwój funkcji rekreacyjnych,

- wykorzystanie dla rozwoju funkcji mieszkaniowej w wyznaczonych terenach MN3.

## **4. Warunki zagospodarowania wynikające z zagrożeń i uciążliwości**

### **4.1. Ograniczanie zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi**

**Na obszarze miasta i gminy występują:**

- **obszary szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym,**
- **obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,**
- **obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.**

**Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.**

W strefie 50 m od wałów przeciwpowodziowych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W celu ograniczania zagrożeń, które mogą wynikać z przerwania wałów lub przelania się wód przez wały ustala się następujące kierunki działań:

- modernizację i konserwację wałów przeciwpowodziowych,
- rozbudowę systemu dróg pozwalającego a szybką ewakuację mieszkańców.

Dla ograniczenia zagrożeń związanych z wylewami pozostałych cieków ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od cieków.

### **4.2. Zagrożenia osuwiskami**

Na terenie Miasta i Gminy Niepołomice nie występują czynne osuwiska oraz nie stwierdzono zagrożenia występowaniem osuwisk.

Tereny o nachyleniu przekraczającym 12% są terenami, na których mogą wystąpić skomplikowane warunki gruntowe. Lokalizowanie obiektów budowlanych w obrębie tych obszarów wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz przeprowadzenia badań stateczności stoków.

### 4.3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z uciążliwości

#### Ograniczenia zagospodarowania w strefach uciążliwości autostrady A-4

1. W strefie oddziaływań ekstremalnych autostrady o zasięgu 20 m od korony drogi ulegają likwidacji wszelkie obiekty, w tym budynki bez względu na ich przeznaczenie, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej autostrady i urządzeń ochrony środowiska. Obowiązuje zakaz lokalizowania reklam.
2. W strefie zagrożeń autostrady o zasięgu 50 m od korony drogi niedopuszczalna jest lokalizacja obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz prowadzenie gospodarki rolnej z wyjątkiem produkcji roślin nasiennych, przemysłowych i gospodarki leśnej. Obowiązuje zakaz lokalizowania reklam.
3. W strefie uciążliwości autostrady o zasięgu 150 m od korony drogi należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi przed szkodliwym wpływem autostrady - przez dotrzymanie obowiązujących normatywów oraz zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia, tj. ekranów ochronnych zieleni ochronnej w pasie 30-50 m od autostrady lub zieleni osłonowej za ekranami ochronnymi w pasie do 12 m. Lokalizowanie reklam wymaga wyrażenia zgody przez zarządcę drogi KDA.

#### Ograniczenia zagospodarowania uciążliwości linii kolejowej

W obszarach przyległych do terenów linii kolejowych obowiązują zasady lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

W strefie, w której występują **przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu** należy dążyć do lokalizowania w strefie uciążliwości obiektów usługowych. W obiektach mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi powinny być stosowane rozwiązania budowlane służące ograniczaniu zagrożeń hałasowych w budynkach poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Wzdłuż granic terenów kolejowych graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej, w których występują ponadnormatywne poziomy hałasu powinny być stosowane środki techniczne ograniczające skalę i zasięg oddziaływania kolei.

### 4.4. Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia w pobliżu Lotnika Pobiednik K/Krakowa

**Zgodnie z Dokumentacją Rejestracyjną Lotniska Pobiednik k/Krakowa obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy określone rzędnymi 280,0 m npm – 301,0 m npm, oznaczonymi na załączniku graficzny.**

## 5. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów

### 5.1. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną

#### Obszary NATURA 2000

Do obszarów NATURA 2000 położonych na obszarze gminy należą:

Puszcza Niepołomicka (PLB 120002) – o powierzchni **11 762,30** ha,

**Koło Grobli** (PLH 120008) – o powierzchni **599,63** ha.

**Torfowisko Wielkie Błoto** (PLH 120080) o powierzchni **347,89** ha (w tym część również na terenie gminy Kłaj).

#### Rezerваты Przyrody

**Rezerwat Koło** w Puszczy Niepołomickiej o powierzchni 3,5 ha.

**Rezerwat Wiślisko–Kobyle** (przylegający do północno-wschodniej granicy obszaru) o powierzchni 6,7 ha.

#### Niepołomicki Park Krajobrazowy – projektowany

**Postuluje się weryfikację granic projektowanego Parku i dostosowanie do istniejącego zagospodarowania oraz ustalonych form ochrony.**

### 5.2. Ochrona elementów systemu przyrodniczego gminy

Ochrona elementów systemu przyrodniczego obejmuje następujące zasady gospodarki przestrzennej:

- zachowanie zasięgu lasów oraz zachowanie minimalnej odległości zabudowy od terenów leśnych 45m. Dopuszcza się możliwość ograniczenia tej odległości do 30 m w przypadkach gdy wielkość działki nie pozwala na zachowanie obowiązującej minimalnej odległości,
- przeciwdziałanie zabudowie terenów o wartościach przyrodniczych położonych poza terenami leśnymi,
- zachowanie istniejących cieków naturalnych wraz z ich zabudową biologiczną stanowiących lokalne ciągi ekologiczne,

- zachowanie ciągłości cieków z możliwością lokalizowania urządzeń wodnych,
- zakaz umieszczania ogrodzeń w odległości 3 m od skarpy koryt potoków,
- zakaz zabudowy rowów melioracyjnych w pasie szerokości 5 m po obu stronach rowu oraz zakaz grodzenia w odległości 1,5 m po obu stronach rowu,
- ochrona i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na terenach rolnych.

### **5.3. Zasady ochrony wód**

W celu przeciwdziałania zanieczyszczeniom wód powierzchniowych i podziemnych, w tym GZWP ustanawia się następujące zasady ochrony jakości wód:

- 1/ zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych i gruntu,
- 2/ zakaz magazynowania odpadów w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
- 3/ wprowadzanie do sieci kanalizacyjnej sanitarnej ścieków przemysłowych za zgodą użytkownika sieci pod warunkiem wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

### **5.4. Zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza**

W celu ograniczenia zagrożeń wynikających z zanieczyszczeń powietrza nie dopuszcza się lokalizacji obiektów, które mogłyby istotnie pogorszyć warunki aerosanitarnie na terenie miasta i gminy.

Nie dopuszcza się lokalizowania na terenach zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej oraz w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych obiektów emitujących zanieczyszczenia powietrza oraz odory pogarszające warunki mieszkaniowe.

### **5.5. Zasady ochrony przed hałasem**

Przeciwdziałanie pogarszaniu się klimatu akustycznego oraz ograniczania istniejących zagrożeń następować będzie poprzez:

- rozbudowę systemu dróg i tworzenie systemu obwodnicowego pozwalające na zmniejszenie ruchu samochodowego przebiegającego przez zespoły mieszkaniowe,
- ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy głównych ciągach drogowych i kolejowych oraz wprowadzanie ekranów akustycznych w terenach zabudowy mieszkaniowej położonych w strefach uciążliwości akustycznej dróg i kolei,

- wykluczenie możliwości realizacji w obrębie zespołów zabudowy mieszkaniowej obiektów i urządzeń które mogłyby powodować istotne pogorszenie klimatu akustycznego.

–

## \*6. Zasady ochrony złóż i eksploatacja górnicza<sup>11</sup>

**Przyjmuje się zasadę niewprowadzania na tereny złóż, do czasu wybilansowania, form użytkowania, które uniemożliwiałyby ich eksploatację.**

Niezależnie od kierunku rozwoju ustalonego w studium, w granicach złóż wskazanych na rysunku uwarunkowań rozwoju oraz kierunków rozwoju, w terenach oznaczonych symbolami R, P, Ptch, PU, PG/MN3, MN3, PG/US, US4, ZE, ZL dopuszcza się eksploatację złóż oraz lokalizację obiektów i urządzeń służących eksploatacji. Dopuszczenie to nie dotyczy terenów w granicach złóż położonych w obszarach objętych ochroną prawną. Dopuszcza się po eksploatacji złóż ich rekultywację w kierunku usług sportu z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportowo rekreacyjnych i obiektów towarzyszących a w terenie oznaczonym symbolem PG/MN3 rekultywację w kierunku mieszkaniowym.

**Na terenie miasta i Gminy Niepołomice ochronie podlegają następujące złoża:**

- **Chobot Polana,**
- **Brzezie,**
- **Wola Batorska,**
- ~~Wola Batorska Grabina,~~
- ~~Wola Batorska Grabina II,~~
- ~~Wola Batorska Kapałówka~~
- **Wola Batorska-Sitowiec,**
- **Wola Batorska Tarnówka,**
- **Wola Batorska Przyborowie,**
- **Wola Batorska Wilkowiec,**
- **Węgrzce Wielkie.**

**Eksploatacja prowadzona jest i przewiduje się kontynuację eksploatacji w następujących złóż:**

- **Wola Batorska**

---

<sup>11</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice - nr 2

~~Wola Batorska Grabina,~~

~~Wola Batorska Grabina II,~~

– **Wola Batorska-Sitowiec,**

~~Wola Batorska Wilkowiec,~~

– **Wola Batorska Przyborowie,**

**Eksploracja następujących złóż została zaniechana:**

– **Wola Batorska Wilkowiec,**

– **Wola Batorska Tarnówka,**

**Złóża Wola Batorska Grabina, Wola Batorska Grabina II oraz Wola Batorska Kapałówka zgodnie ze stanem na dzień 15.10.2020r. zostały wybilansowane.** <sup>12</sup>

## **7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

### **7.1. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków**

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie prawnej na mocy przepisów szczególnych. Na obszarze Miasta i Gminy Niepołomice są to następujące obiekty:

- 1. A-160 kościół parafialny p.w. NMP i Dziesięciu Tysięcy Męczenników w Niepołomicach** usytuowany na działce ewid. Nr 2548/2. Kościół z lat 1350-1358, kaplica z XVI-XVII, z wolnostojącą dzwonnica, ogrodzenie z bramami: renesansową z 1596 r. od zachodu i barokową z 1698 r. od północy. Jest to cenny przykład gotyckiej architektury sakralnej;
- 2. A-549 zespół zamkowy w Niepołomicach XVI-XVII, XIX w.** – usytuowany na działce ewid. Nr 2321/1. Wpis do rejestru zabytków obejmuje zamek z najbliższym otoczeniem;
- 3. A-679 kaplica cmentarna w Niepołomicach** – usytuowana na działce ewid. 3066/1 (cmentarz parafialny). Kaplica z 1903 r., zaprojektowana przez J. Sas-Zubrzyckiego, murowana, tynkowana, z ceglany detalem architektonicznym. Wpis do rejestru obejmuje budynek kaplicy;
- 4. A-674 ratusz w Niepołomicach** przy pl. Zwycięstwa 13. Wzniesiony w 1903 r. wg projektu J. Sas-Zubrzyckiego. Budynek murowany, nietynkowany, dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem. Przykład historyzmu z elementami neogotyku. Wpisem do rejestru objęty jest budynek z najbliższym otoczeniem tj. działką nr 2469 w całości;

---

<sup>12</sup> Bilans zasobów Złóż kopalni w Polsce według stanu na dzień 31.12.2019, z aktualizacją na podstawie: źródło: <http://igs.pgi.gov.pl/> data pobrania 15.10.2020,

5. **A-685 dom „Na Kazimierzu”** z XVIII w., usytuowany przy ul. Spółdzielczej 7 w Niepołomicach (działka ewid. nr 2506), będący niegdyś budynkiem administracyjnym zamku;
6. **A-8 Zespół klasztorny Sióstr Benedyktynek w Staniątkach** usytuowany na działkach ewid. nr 376,0515/16, 515/19, Kościół p.w. N.P. Marii i św. Wojciecha i klasztor z poł. XIII w., rozbudowany w XVI-XVIII w. Przykład architektury wczesnogotyckiej i barokowej;
7. **A-686 dwór w Hysnem**, obecnie leśniczówka w Woli Batorskiej. Budynek z początku XIX w., usytuowany na działce ewid. Nr 2540;
8. **A-732 cmentarz wojenny nr 329 z I wojny światowej w Niepołomicach – Podborzu**. Położony w obrębie działki ewidencyjnej nr 4092/1 (ul. Staniątecka przy posesji nr 2). Kompozycja cmentarza powiązana jest z kapliczką przydrożną z 1819 r., proj. Franza Staraka;
9. **A-733 cmentarz wojenny nr 330 z okresu I wojny światowej w Podłężu**. Położony na działce nr ewid. 341. Zakomponowany w 1916 r. przez Franza Staraka, mimo niewielkiej skali reprezentuje standardową formułę kompozycyjną i program cmentarzy wojennych tego okresu;
10. **A-734 cmentarz wojenny nr 376 z okresu I wojny światowej w Suchorabie**. Usytuowany w obrębie działki ewid. nr 90. Założony wg proj. Gustava Ludwiga;
11. **A-735 cmentarz wojenny nr 324 z okresu I wojny światowej w Woli Batorskiej**. Zaprojektowany przez Franza Staraka, typowy dla cmentarzy wojennych tego okresu;
12. **A-736 cmentarz wojenny nr 325 z okresu I wojny światowej w Woli Batorskiej – przysiółku Sitowiec**.

## **7.2. Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków**

Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków powinny być obejmowane ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zakres ochrony powinien być ustalony w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków w procedurze sporządzania planów miejscowych z uwzględnieniem dążenia do:

- 1) zachowania wartościowych obiektów,
- 2) zapewnienia ekspozycji obiektów m.in. poprzez zakaz przesłaniania obiektów od strony ulic i placów publicznych,
- 3) dopuszczenia modernizacji i przebudowy w sposób nie powodujący utraty wartości kulturowych lub historycznych obiektu,
- 4) utrzymania lub przywracania historycznej kompozycji elewacji (w tym skali i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych),
- 5) dokonania dokumentacji konserwatorskiej w przypadku konieczności rozbiórki obiektów,



6) ochrony i pielęgnacji zieleni towarzyszącej kapliczkom i krzyżom przydrożnym.

Gminna ewidencja zabytków obejmuje następujące obiekty:

| Lp. | Miejscowość   | Ulica             | nr budynku | Obiekt   | Uwagi   |
|-----|---------------|-------------------|------------|--|---|
| 2   | Niepołomice   | Bocheńska / Rynek |            | Kościół parafialny p.w. NMP i Dziesięciu Tysięcy Męczenników w Niepołomicach |   |
| 3   | Niepołomice   |                   |            | Kaplica cmentarna w Niepołomicach  | cmentarz parafialny, ulica Cmentarna / Piękna |
| 4   | Niepołomice   | Zamkowa           |            | zespół zamkowy w Niepołomicach   |   |
| 5   | Niepołomice   | Pl. Zwycięstwa    | 13         | Ratusz w Niepołomicach   |   |
| 6   | Niepołomice   | ul. Spółdzielcza  | 7          | dom "Na Kazimierzu" (Nr 48) w Niepołomicach                                  |   |
| 7   | Niepołomice   | ul. Staniątecka   |            | cmentarz wojenny nr 329 z I wojny światowej                                  |   |
| 8   | Podłęże       |                   |            | cmentarz wojenny nr 330 z I wojny światowej                                  |   |
| 9   | Staniątki     |                   |            | Zespół klasztorny benedyktynek w Staniątkach                                 |   |
| 10  | Suchoraba     |                   |            | cmentarz wojenny nr 376 z I wojny światowej                                  |   |
| 11  | Wola Batorska |                   |            | cmentarz wojenny nr 324 z I wojny światowej                                  |   |
| 12  | Niepołomice   |                   |            | cmentarz wojenny nr 325 z I wojny światowej                                  |   |
| 13  | Wola Batorska |                   | 345        | Dwór Leśniczówka "Hysne" w Woli Batorskiej, wł. Nadleśnictwo Niepołomice     |   |
| 14  | Niepołomice   | Rynek             | 2          | Dom nr 2   |   |
| 15  | Niepołomice   | Rynek             | 5          | Dom nr 5   |   |
| 16  | Niepołomice   | Rynek             | 8          | Dom nr 8   |   |
| 17  | Niepołomice   | Rynek             | 24         | Dom nr 24  |   |
| 18  | Niepołomice   | Piękna            | 1          | Dom nr 1   | proj. Władysław Wimer                         |
| 19  | Niepołomice   | Zamkowa           | 5          | Budynek Folwarczny Zamku   |   |
| 20  | Niepołomice   | Zamkowa           |            | Stajnie Austriackie  |   |
| 21  | Niepołomice   | Na Grobli         | 1          | Dom nr 1   |   |
| 22  | Niepołomice   | Batorego          | 1          | Dom nr 1   |   |
| 23  | Niepołomice   | Pionierów         | 1          | Dom nr 1   |   |
| 24  | Niepołomice   | Kolejowa          | 6          | Dom nr 6   |   |
| 25  | Niepołomice   | Kolejowa          | 9          | Dom nr 9   |   |
| 26  | Niepołomice   | 3 maja            | 15         | Dom nr 15  |   |
| 27  | Niepołomice   | 3 maja            | 3          | Dom nr 3   |   |
| 28  | Niepołomice   | Kościuszki        | 4          | Dom nr 4   |   |
| 29  | Niepołomice   | Kościuszki        | 5          | Dom nr 5   |   |

| Lp. | Miejscowość | Ulica           | nr budynku | Obiekt             | Uwagi  |
|-----|-------------|-----------------|------------|--------------------|--|
| 30  | Niepołomice | Młyńska         |            | Młyn               | bud. Franciszek Wimmer                         |
| 31  | Niepołomice | Młyńska         | 2          | Dom nr 2           |  |
| 32  | Niepołomice | Kościuszki      | 16         | Dom nr 16          |  |
| 33  | Niepołomice | Kościuszki      | 20         | Kasa Miejska       |  |
| 34  | Niepołomice | Kościuszki      | 19         | Dom nr 19          |  |
| 35  | Niepołomice | Kościuszki      | 24         | Dom nr 24          |  |
| 36  | Niepołomice | Kościuszki      | 34         | Dom nr 34          |  |
| 37  | Niepołomice | Kościuszki      | 42         | Willa "Wicherówka" |  |
| 38  | Niepołomice | Kościuszki      | 72         | Willa "Sumarówka"  |  |
| 39  | Niepołomice | Płaszowska      | 2          | Dom nr 2           |  |
| 40  | Niepołomice | Kościuszki      | 2          | Dom nr 2           |  |
| 41  | Niepołomice | Szkolna         | 1          | Szkoła             |  |
| 42  | Niepołomice | Bocheńska       | 9          | Dom nr 9           |  |
| 43  | Niepołomice | Bocheńska       | 13         | Dom nr 13          |  |
| 44  | Niepołomice | Wąska           | 2          | Stodoła            |  |
| 45  | Niepołomice | Bocheńska       | 17         | Dom nr 17          |  |
| 46  | Niepołomice | Bocheńska       | 22         | Dom nr 22          |  |
| 47  | Niepołomice | Bocheńska       | 32         | Dom nr 32          |  |
| 48  | Niepołomice | Bocheńska       | 45         | Dom nr 45          |  |
| 49  | Niepołomice | Leśna           | 1          | Dom nr 1           |  |
| 50  | Niepołomice | Myśliwska       | 39         | Dom nr 39          |  |
| 51  | Niepołomice | Sosnowa         | 1          | Dom nr 1           |  |
| 52  | Niepołomice | Grzybowa        | 18         | Dom nr 18          |  |
| 53  | Niepołomice | Kątowa          | 3          | Dom nr 3           |  |
| 54  | Niepołomice | Zawiła          | 9          | Dom nr 9           |  |
| 55  | Niepołomice | Droga Królewska | 37         | Dom nr 37          |  |
| 56  | Niepołomice | Droga Królewska | 39         | Dom nr 39          |  |
| 57  | Niepołomice | Okrężna         | 11         | Dom nr 11          |  |
| 58  | Niepołomice | Wielicka        | 67         | Dom nr 67          |  |
| 59  | Niepołomice | Wielicka        | 87a        | Dom nr 87a         |  |
| 60  | Niepołomice | Wielicka        | 89         | Stodoła            |  |
| 61  | Niepołomice | Portowa         | 103        | Zagroda nr 103     | stodoła ok. 1900,<br>piwnica ok. 1880.         |
| 62  | Niepołomice | Portowa         | 28         | Dom nr 28          |  |
| 63  | Niepołomice | Portowa         | 33         | Dom nr 33          |  |
| 64  | Niepołomice | Wałowa          | 4          | Dom nr 4           |  |
| 65  | Niepołomice | Akacyjowa       | 5          | Dom nr 5           |  |
| 66  | Niepołomice | Akacyjowa       | 15         | Dom nr 15          |  |
| 67  | Niepołomice | Akacyjowa       | 20         | Dom nr 20          |  |
| 68  | Niepołomice | Akacyjowa       | 21         | Dom nr 21          |  |
| 69  | Niepołomice | Słoneczna       | 19         | Dom nr 19          |  |
| 70  | Niepołomice | Słoneczna       | 20         | Dom nr 20          |  |
| 71  | Niepołomice | Słoneczna       | 24         | Zagroda nr 24      | dom drewniany,<br>stajnia murowana,<br>piwnica |
| 72  | Niepołomice | Krzywa          | 6          | Dom nr 6           |  |
| 73  | Niepołomice | Krzywa          | 8          | dom nr 8           |  |

| Lp. | Miejscowość | Ulica         | nr budynku | Obiekt  | Uwagi                                  |
|-----|-------------|---------------|------------|---|--|
| 74  | Suchoraba   |               | 12         | Budynek folwarczny klasztoru benedyktynek w Staniątkach | ruina, stodoła – zaniedbana            |
| 75  | Suchoraba   |               | 25         | Dom nr 25   | wł. Mieczysław Więcek                  |
| 76  | Suchoraba   |               | 29         | Dom nr 29   | wł. Krystyna Chwastek                  |
| 77  | Zagórze     |               |            | Kaplica Folwarku klasztoru benedyktynek w Staniątkach   |  |
| 78  | Zagórze     |               | 4          | Dom nr 4  | wł. Zyta Szelağ                        |
| 79  | Zakrzów     |               | 92         | Dom nr 92   | wł. Lebies                             |
| 80  | Zakrzów     |               | 12         | Stodoła w zagrodzie nr 12                               | wł. Franciszek Pysz                    |
| 81  | Zakrzów     |               | 171        | Dom nr 171  | wł. Stanisław Wrześniak                |
| 82  | Zakrzów     |               |            | Kapliczka   |  |
| 83  | Zakrzów     |               | 99         | Zagroda nr 99   | wł. Elżbieta Graboś, dwa domy, stajnia |
| 84  | Ochmanów    |               | 15         | Dom nr 15   | wł. Kozłowski                          |
| 85  | Ochmanów    |               | 40         | Dom nr 40   | wł. Szelağ                             |
| 86  | Ochmanów    |               | 24         | Dom nr 24   | wł. Stanek                             |
| 87  | Ochmanów    |               | 48         | Dom nr 48   | wł. Gaczoł                             |
| 88  | Ochmanów    |               | 35         | Dom nr 35   | wł. Korba                              |
| 89  | Staniątki   | Podborska     | 243        | Dom nr 243  | wł. Dorota Boćwińska                   |
| 90  | Staniątki   | Jana Pawła II | 179        | Dom nr 179  | wł. Stanisława Turecka                 |
| 92  | Staniątki   | Jana Pawła II | 182        | Dom nr 182  | wł. Andrzej Czaplak                    |
| 93  | Staniątki   | Górzysta      | 129        | Dom nr 129  | wł. Józef Pałko                        |
| 94  | Staniątki   | Ogrodowa      | 163        | Dom nr 163  | wł. Jadwiga Nosal                      |
| 95  | Staniątki   | Ogrodowa      | 157        | Dom nr 157  | wł. Aniela Łach                        |
| 96  | Staniątki   | Królewska     | 226        | Dom nr 226  | wł. Józef Kukielka                     |
| 97  | Staniątki   | Królewska     | 204        | Dom nr 204  | wł. Władysław Turecki                  |
| 98  | Staniątki   | Królewska     | 293        | Dom nr 293  | wł. Antonina Puchała                   |
| 99  | Staniątki   | Sportowa      | 52         | Dom nr 52   | wł. Katarzyna Turecka                  |
| 100 | Staniątki   | Sportowa      | 68         | Dom nr 68   | wł. Mieczysław Buczkiewicz             |
| 101 | Staniątki   | Kwiatowa (?)  | 47         | Dom nr 47   | wł. Nowak Jadwiga                      |
| 102 | Staniątki   | Św. Wojciecha | 2          | Spichlerz w zagrodzie nr 2                              | wł. Józef Śledziowski                  |
| 103 | Staniątki   | Szkolna       | 107        | Dom nr 107  | wł. Władysława Śledziowska             |
| 104 | Staniątki   | Ogrodowa      | 174        | Dom nr 174  | wł. Maria Czajkowska                   |
| 105 | Słomiróg    |               | 22         | Dom nr 22   | wł. Jan Jachimczak                     |
| 106 | Słomiróg    |               | 3          | Dom nr 3  | wł. Cecylia Sala                       |
| 107 | Słomiróg    |               | 15         | Dom nr 15   | wł. Maria Żyra                         |
| 109 | Słomiróg    |               | 49         | Dom nr 49   | wł. Franciszek Więcek                  |
| 110 | Słomiróg    |               | 25         | Dom nr 25   | wł. Stanisław Porębski                 |
| 111 | Słomiróg    |               | 4          | Dom nr 4  | wł. Hanna Więcek                       |
| 112 | Słomiróg    |               |            | Kapliczka   | Fundatorowie Gminy Słomiróg            |
| 113 | Słomiróg    |               | 50         | Dom nr 50   | wł. Tadeusz Mazur                      |
| 114 | Słomiróg    |               | 30         | Dom nr 30   |  |
| 115 | Słomiróg    |               | 52         | Dom nr 52   |  |
| 116 | Podłęże     |               |            | Dworzec Kolejowy  |  |
| 117 | Podłęże     | Wąska         | 223        | Dom nr 223  | wł. Śledziowska Maria                  |

| Lp. | Miejscowość   | Ulica     | nr budynku | Obiekt                  | Uwagi  |
|-----|---------------|-----------|------------|-------------------------|--|
| 118 | Podłęże       | Wąska     | 225        | Dom nr 225 (?)          |  |
| 119 | Podłęże       | Wąska     | 153        | Dom nr 153              | wł. Ilona Jała   |
| 120 | Podłęże       | Wąska     | 152        | Dom nr 152              | wł. Koczanowska Krystyna                                   |
| 121 | Podłęże       | Wąska     | 106        | Dom nr 106              | wł. Irena Mitoń  |
| 122 | Podłęże       | Wąska     | 182        | Dom nr 182              | wł. Tadeusz Safian   |
| 123 | Podłęże       | Krótką    | 34         | Zagroda nr 34           | wł. Władysław Więsek, dom drewniany, stodoła murowana      |
| 124 | Podłęże       | Krótką    | 115        | Dom nr 115              | wł. Władysław Szelaąg                                      |
| 125 | Podłęże       | Grabska   | 215        | Dom nr 215              | wł. Zofia Obłozą   |
| 126 | Podłęże       | Kapliczna |            | Kaplica P.W. Św. Józefa |  |
| 127 | Podłęże       | Kapliczna | 33         | Zagroda nr 33           | wł. Maria Pilch; dom drewniany, stajnia murowano-drewniana |
| 128 | Podłęże       | Kapliczna | 72         | Dom nr 72               | wł. Magdalena Mucha  |
| 129 | Podłęże       | Kapliczna | 9          | Dom nr 9                | wł. Julia Boczek   |
| 130 | Podłęże       | Kapliczna | 8          | Dom nr 8                | wł. Stanisława Świgost                                     |
| 131 | Podłęże       | Wielicka  | 3          | Zagroda nr 3            | wł. Antoni Pilch; dom drewniany; stajnia murowana          |
| 132 | Podłęże       | Środkowa  | 174        | Dom nr 174              | wł. Maria Szybińska  |
| 133 | Podłęże       | Fidelusa  | 227        | Dom nr 227              | wł. Jan Staryński  |
| 134 | Podłęże       | Wąska     | 93         | Dom nr 93               | wł. Fitzke   |
| 135 | Podłęże       | Wielicka  |            | Szkoła                  |  |
| 136 | Podłęże       | Wielicka  | 129        | Dom nr 129              | wł. Irena Nowak  |
| 137 | Podłęże       | Wielicka  | 110        | Dom nr 110              | wł. Emilia Rusoń   |
| 138 | Podłęże       | Piaski    | 179        | Dom nr 179              | wł. Bronisław Sobejko                                      |
| 139 | Podłęże       | Piaski    | 199        | Dom nr 199              | wł. Michał Wołowicz  |
| 140 | Podłęże       | Piaski    | 188        | Dom nr 188              | wł. Maria Matusik  |
| 141 | Podłęże       | Piaski    | 336        | Kapliczka               |  |
| 142 | Podłęże       | Grabska   | 147        | Dom nr 147              | wł. Jan Kozik  |
| 143 | Podłęże       | Wielicka  |            | Kapliczka               |  |
| 144 | Podłęże       | Wielicka  | 108        | Dom nr 108              | wł. Adamowski Andrzej                                      |
| 145 | Podłęże       | Wielicka  | 122        | Dom nr 122              | wł. Sarka  |
| 146 | Podłęże       | Środkowa  | 44         | Dom nr 44               | wł. P. Sowiński  |
| 147 | Podłęże       | Środkowa  | 135        | Dom nr 135              | wł. Janina Brudnik   |
| 148 | Podłęże       | Środkowa  | 39         | Dom nr 39               | wł. Maria Dziad  |
| 149 | Chobot        |           | 66         | Dom nr 66               | wł. Jan Wyczęsany  |
| 150 | Chobot        |           | 59         | Dom nr 59               | wł. Józef Klima  |
| 151 | Chobot        |           | 62         | Dom nr 62               | wł. Wacław Klima   |
| 152 | Chobot        |           | 243        | Dom nr 243              | wł. Maria Dziadoń  |
| 153 | Chobot        |           | 61         | Dom nr 61               | wł. Wilk   |
| 154 | Chobot        |           | 58         | Dom nr 58               | wł. Janina Galewska  |
| 155 | Chobot        |           | 20         | Zagroda nr 20           | wł. Maria Despet   |
| 156 | Wola Batorska |           | 175        | Dom nr 175              | wł. Emil Siwek   |
| 157 | Wola Batorska |           | 439        | Dom nr 439              | wł. Józef Kucharski  |
| 158 | Wola Batorska |           |            | Kapliczka               | Fundatorowie: Piotr i Katarzyna Czuma                      |

| Lp. | Miejscowość         | Ulica | nr budynku | Obiekt  | Uwagi  |
|-----|---------------------|-------|------------|---|--|
| 159 | Wola Batorska       |       | 116        | Zagroda nr 116  | wł. Jan Solarz, dom drewniany, stodoła drewniana |
| 160 | Wola Batorska       |       |            | Zespół Kościoła Par. P.W. MB Nieustającej Pomocy, kościół murowany, Dzwonnica Murowana            |  |
| 161 | Wola Batorska       |       |            | Kapliczka św. Huberta   |  |
| 162 | Zabierzów Bocheński |       | 306        | Dom nr 306  | wł. Zdzisław Ptak                                |
| 163 | Zabierzów Bocheński |       | 119        | Dom nr 119  | wł. Satała                                       |
| 164 | Zabierzów Bocheński |       | 206        | Dom nr 206  | wł. Józef Nawrot                                 |
| 165 | Zabierzów Bocheński |       | 127        | Stodoła w Zagrodzie nr 127  | wł. Tadeusz Pilch                                |
| 166 | Zabierzów Bocheński |       |            | Zespół Kościoła Par. P.W. Opieki NMP, kościół murowany, konsekrowany w 1881 r., stodoła drewniana |  |
| 167 | Zabierzów Bocheński |       | 99         | Dom nr 99   | wł. Józef Kuchta                                 |
| 168 | Zabierzów Bocheński |       |            | Kapliczka   |  |
| 169 | Zabierzów Bocheński |       | 75         | Dom nr 75   |  |
| 170 | Wola Zabierzowska   |       |            | Kapliczka   | Fundacja Gminy Woli Zabierzowskiej               |
| 171 | Wola Zabierzowska   |       | 262        | Dom nr 262  | wł. Wiesława Mierniczek                          |
| 172 | Wola Zabierzowska   |       |            | Kapliczka   | Fundatorowie: Tomasz i Katarzyna Kępowie         |
| 173 | Wola Zabierzowska   |       | 279        | Dom nr 279  | wł. Paweł Widła                                  |
| 174 | Wola Zabierzowska   |       | 214        | Dom nr 214  | wł. Tadeusz Widła                                |
| 175 | Wola Zabierzowska   |       | 93         | Dom nr 93   | wł. Józef Warian                                 |
| 176 | Wola Zabierzowska   |       | 92         | Dom nr 92   |  |
| 177 | Wola Zabierzowska   |       | 111        | Dom nr 111  | wł. Białas                                       |
| 178 | Wola Zabierzowska   |       | 231        | Dom nr 231  | wł. Julian Charabasz                             |
| 179 | Zakrzowiec          |       |            | Kapliczka   | Zakrzowiec rozwidlenie                           |
| 180 | Zakrzowiec          |       | 38         | Dom nr 38   | wł. Stanisława Pilch                             |
| 181 | Zakrzowiec          |       | 73         | Dom nr 73   | wł. Władysława Krzysztofek                       |
| 182 | Zakrzowiec          |       | 57         | Dom nr 57   | wł. Małgorzata Górniak                           |
| 183 | Zakrzowiec          |       | 93         | Dom nr 93   | wł. Józefa Machalska                             |
| 184 | Zakrzowiec          |       | 115        | Dom nr 115  | wł. Aniela Gęślicka                              |
| 185 | Zakrzowiec          |       | 50         | Dom nr 50   | wł. Edward Maciejasz                             |

| Lp. | Miejscowość | Ulica | nr budynku | Obiekt                      | Uwagi   |
|-----|-------------|-------|------------|-----------------------------|---|
| 186 | Zakrzowiec  |       | 126        | Zagroda nr 126              | wł. Kazimierz Nowak, dom drewniany, stodoła drewniana |
| 187 | Zakrzowiec  |       |            | Kapliczka                   | obok posesji nr 126                                   |
| 188 | Niepołomice | Rynek |            | Rynek – układ urbanistyczny |   |

### 7.3. Stanowiska archeologiczne

Wskazuje się strefę ochrony archeologicznej, w której obowiązuje zapewnienie nadzoru archeologicznego przy prowadzeniu robót ziemnych. W szczególności strefa ta obejmuje wskazane na załączniku graficznym następujące stanowiska archeologiczne wg. Kart AZP Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

| Nr obszaru AZP/<br>nr stanowiska<br>na obszarze | Miejscowość | Obiekt                                      | Okres  |
|---|-------------|---|--|
| AZP 103-59/1                                    | Niepołomice | osada<br>osada<br>osada<br>zamek            | I okr. E.B.<br>prahistoryczna<br>okr. wczesnorzymski<br>średniowieczny |
| AZP 103-59/2                                    | Niepołomice | osada                                       | wczesnośredniowieczna  |
| AZP 103-59/3                                    | Niepołomice | osada                                       | wczesnośredniowieczna  |
| AZP 103-59/4                                    | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | prahistoryczny   |
| AZP 103-59/5                                    | Niepołomice | osada                                       | średniowieczna   |
| AZP 103-59/6                                    | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | średniowieczna   |
| AZP 103-59/7                                    | Niepołomice | osada                                       | wczesnośredniowieczna  |
| AZP 103-59/8                                    | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | średniowieczna   |
| AZP 103-59/9                                    | Niepołomice | osada                                       | średniowieczna   |
| AZP 103-59/10                                   | Niepołomice | osada                                       | późne średniowiecze  |
| AZP 103-59/11                                   | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | wczesnośredniowieczny  |
| AZP 103-59/12                                   | Niepołomice | osada                                       | późnośredniowieczna  |
| AZP 103-59/13                                   | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | późnośredniowieczny  |
| AZP 103-59/14                                   | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | epoka kamienia   |
| AZP 103-59/15                                   | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | prahistoryczny   |
| AZP 103-59/16                                   | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | średniowieczny   |
| AZP 103-59/17                                   | Niepołomice | śląd osadnictwa                             | późne średniowiecze  |
| AZP 104-58/143                                  | Ochmanów    | osada                                       | neolit   |
| AZP 104-58/144                                  | Ochmanów    | osada<br>osada                              | neolit<br>wcz. średniowiecze   |
| AZP 104-58/145                                  | Ochmanów    | śląd osadnictwa                             | prahistoryczna   |
| AZP 104-58/146                                  | Ochmanów    | osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa | neolit<br>wcz. średniowiecze<br>średniowiecze                          |
| AZP 104-58/147                                  | Ochmanów    | osada<br>osada                              | k. lendzielska neolit<br>wcz. średniowiecze                            |
| AZP 104-58/148                                  | Ochmanów    | śląd osadnictwa<br>osada                    | neolit<br>wcz. średniowiecze   |
| AZP 104-58/149                                  | Ochmanów    | śląd osadnictwa                             | neolit   |
| AZP 103-58/33                                   | Podłęże     | osada<br>śląd osadnictwa<br>osada           | k. przeworska lateńska<br>średniowieczny<br>prahistoryczna             |
| AZP 103-58/66                                   | Podłęże     | osada                                       | wczesnośredniowieczna  |

| Nr obszaru AZP/<br>nr stanowiska<br>na obszarze | Miejscowość | Obiekt   | Okres  |
|---|-------------|--|--|
| AZP 103-58/6                                    | Podłęże     | osada<br>osada<br>śląd osadnictwa                              | k. łużycka IVER-wcz. żel.<br>XI-XIII w.<br>średniowieczny  |
| AZP 103-58/38                                   | Podłęże     | cmentarzysko<br>ciałopalne<br>śląd osadnictwa                  | k. łużycka, późny okr. epoki brązu i wcz. okr.<br>epoki żelaza<br>wcz. średniowiecze lub średniowiecze |
| AZP 103-58/67                                   | Podłęże     | skarb brązowy  | kult. łużycka IVokr. EB  |
| AZP 103-58/1                                    | Podłęże     | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                             | kult. lendzielska (?)<br>średniowieczny  |
| AZP 103-58/2                                    | Podłęże     | śląd osadnictwa  | wczesne średniowiecze  |
| AZP 103-58/3                                    | Podłęże     | śląd osadnictwa  | kult. przeworska<br>okres rzymski  |
| AZP 103-58/4                                    | Podłęże     | śląd osadnictwa  | kult. łużycka  |
| AZP 103-58/9                                    | Podłęże     | osada<br>śląd osadnictwa                                       | neolit<br>kult. przeworska okr. rzymski  |
| AZP 103-58/10                                   | Podłęże     | osada<br>osada   | neolit<br>średniowieczna   |
| AZP 103-58/11                                   | Podłęże     | osada<br>osada   | lendzielska<br>neolit  |
| AZP 103-58/15                                   | Podłęże     | osada ?  | neolit   |
| AZP 103-58/14                                   | Podłęże     | śląd osadnictwa<br>osada                                       | prahistoryczny<br>średniowieczna   |
| AZP 103-58/16                                   | Podłęże     | śląd osadnictwa  | prahistoryczny<br>wcz. średniowiecze   |
| AZP 103-58/17                                   | Podłęże     | osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa | neolit<br>kult. łużycka<br>wcz. średniowiecze<br>nowożytny   |
| AZP 103-58/18                                   | Podłęże     | osada ?<br>osada<br>osada<br>śląd osadnictwa                   | neolit<br>kult. lendzielska<br>kult. łużycka<br>średniowieczny   |
| AZP 103-58/32                                   | Podłęże     | osada  | średniowieczna   |
| AZP 103-58/37                                   | Podłęże     | śląd osadnictwa  | średniowieczny   |
| AZP 104-58/132                                  | Słomiróg    | śląd osadnictwa<br>osada                                       | neolit<br>k. przeworska okr. wpl. rzym.  |
| AZP 104-58/133                                  | Słomiróg    | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa          | neolit<br>okr. wpl. rzym. ?<br>wcz. średniowiecze  |
| AZP 104-58/134                                  | Słomiróg    | osada<br>osada   | k. przeworska, okr. wpl. rzymskich<br>wcz. średniowiecze   |
| AZP 104-58/135                                  | Słomiróg    | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>osada                    | neolit<br>okr. wpl. rzymskich<br>wcz. średniowiecze  |
| AZP 104-58/136                                  | Słomiróg    | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                             | neolit<br>średniowiecze  |
| AZP 104-58/137                                  | Słomiróg    | śląd osadnictwa<br>osada                                       | neolit<br>średniowiecze  |
| AZP 104-58/138                                  | Słomiróg    | osada<br>śląd osadnictwa                                       | k. przeworska, okr. wpl. rzymskich<br>średniowiecze  |
| AZP 103-59/21                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa  | późne średniowiecze XV w.  |
| AZP 103-59/22                                   | Staniątki   | osada  | późne średniowiecze  |
| AZP 103-59/23                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa  | średniowiecze  |
| AZP 103-59/24                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa  | średniowiecze  |
| AZP 103-59/25                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa  | średniowiecze  |
| AZP 103-59/26                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa  | średniowiecze  |

| Nr obszaru AZP/<br>nr stanowiska<br>na obszarze | Miejscowość | Obiekt  | Okres  |
|---|-------------|---|--|
| AZP 103-59/27                                   | Staniątki   | osada   | średniowiecze  |
| AZP 103-59/28                                   | Staniątki   | osada   | średniowiecze  |
| AZP 103-59/29                                   | Staniątki   | osada   | średniowiecze  |
| AZP 103-59/30                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa<br>osada                              | ep. kamienna<br>średniowiecze  |
| AZP 103-59/31                                   | Staniątki   | osada   | średniowiecze  |
| AZP 103-59/32                                   | Staniątki   | osada   | średniowiecze  |
| AZP 103-59/33                                   | Staniątki   | osada   | prahistoryczna   |
| AZP 103-59/34                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | późne średniowiecze  |
| AZP 103-59/35                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>osada           | ep. kamienna<br>k. przeworska?<br>średniowiecze  |
| AZP 103-59/36                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | wcz. średniowiecze   |
| AZP 104-59/16                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | prahistoryczny   |
| AZP 104-59/17                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | neolit   |
| AZP 104-59/18                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | prahistoryczny<br>p. średniowiecze   |
| AZP 104-59/19                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | neolit   |
| AZP 104-59/20                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | k. przeworska, okr. wpl. rzymskich<br>prahistoryczna   |
| AZP 103-59/41                                   | Staniątki   | osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa           | lendzielska? neolit<br>neolit<br>prahistoryczny lub wcz. średniowiecze                         |
| AZP 103-59/42                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | późne średniowiecze  |
| AZP 103-59/40                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | ep. kamienna   |
| AZP 103-59/43                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | ep. kamienna   |
| AZP 103-59/197                                  | Staniątki   | śląd osadnictwa                                       | ep. kamienna   |
| AZP 104-59/199                                  | Staniątki   | śląd osadnictwa<br>osada<br>śląd osadnictwa           | ep. kamienna<br>okr. nowożytny<br>prahistoryczny   |
| AZP 103-59/48                                   | Staniątki   | osada<br>osada<br>osada                               | k. krąg lendz., neolit<br>neolit<br>łużycka, E.B.  |
| AZP 103-59/49                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa | ep. kamienna<br>późne średniowiecze<br>okres nowożytny   |
| AZP 103-59/50                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa<br>osada                              | ep. kamienna<br>późne średniowiecze, okr. nowożytny  |
| AZP 103-59/51                                   | Staniątki   | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | ep. kamienna<br>prahistoryczna   |
| AZP 104-59/121                                  | Suchoraba   | osada   | z okresu przedrzymskiego, w. okr. wpl. rzymskich   |
| AZP 104-59/122                                  | Suchoraba   | śląd osadnictwa                                       | ep. kamienna   |
| AZP 104-59/123                                  | Suchoraba   | śląd osadnictwa                                       | późne średniowiecze  |
| AZP 104-59/124                                  | Suchoraba   | śląd osadnictwa<br>osada<br>osada                     | neolit<br>k. łużycka<br>k. przeworska, wcz. okr. wpl. rzymskich i<br>późny okr. wpl. rzymskich |
| AZP 104-59/125                                  | Suchoraba   | osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa           | neolit<br>k. łużycka<br>prahistoryczny   |
| AZP 104-59/126                                  | Suchoraba   | śląd osadnictwa                                       | prahistoryczny   |



| Nr obszaru AZP/<br>nr stanowiska<br>na obszarze | Miejscowość            | Obiekt  | Okres   |
|---|------------------------|---|---|
| AZP 104-59/127                                  | Suchoraba              | śląd osadnictwa<br>osada<br>osada<br>osada            | ep. kamienna<br>k. przeworska wcz. i późny okr. wpl. rzymskich<br>wcz. średniowiecze<br>późne średniowiecze |
| AZP 104-59/128                                  | Suchoraba              | cmentarzysko (?)                                      | epoka brązu (?)   |
| AZP 104-59/129                                  | Suchoraba              | śląd osadnictwa                                       | późne średniowiecze   |
| AZP 104-59/130                                  | Suchoraba              | śląd osadnictwa                                       | neolit  |
| AZP 104-59/131                                  | Suchoraba              | śląd osadnictwa                                       | wcz. okr. wpl. rzymskich  |
| AZP 104-59/132                                  | Suchoraba              | śląd osadnictwa                                       | ep. kamienna  |
| AZP 102-59/76                                   | Wola Batorska          | śląd osadnictwa                                       | prahistoryczny  |
| AZP 102-59/77                                   | Wola Batorska          | śląd osadnictwa                                       | średniowieczny  |
| AZP 102-59/78                                   | Wola Batorska          | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | neolit (?)<br>prahistoryczny  |
| AZP 102-60/3                                    | Wola Batorska          | śląd osadnictwa                                       | średniowieczny  |
| AZP 102-60/4                                    | Wola Batorska          | śląd osadnictwa                                       | epoka kam.  |
| AZP 102-60/5                                    | Wola Batorska          | śląd osadnictwa                                       | epoka kam.  |
| AZP 102-60/6                                    | Wola Batorska          | śląd osadnictwa                                       | neolit  |
| AZP 102-60/1                                    | Zabierzów<br>Bocheński | śląd osadnictwa                                       | ep. kamienna  |
| AZP 102-60/2                                    | Zabierzów<br>Bocheński | śląd osadnictwa                                       | wcz. średniowiecze  |
| AZP 104-59/1                                    | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | ep. kamienna<br>późne średniowiecze   |
| AZP 104-59/2                                    | Zagórze                | osada<br>osada  | neolit wczesny<br>neolit starszy  |
| AZP 104-59/3                                    | Zagórze                | osada   | okr. wpl. rzymskich   |
| AZP 104-59/4                                    | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa | k. łużycka?<br>okr. wpl. rzymskich<br>p. średniowiecze  |
| AZP 104-59/5                                    | Zagórze                | śląd osadnictwa                                       | epoka brązu   |
| AZP 104-59/6                                    | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa | prahistoryczny<br>w. średniowiecze (IX-XI w.)<br>p. średniowiecze   |
| AZP 104-59/7                                    | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | neolit<br>prahistoryczny  |
| AZP 104-59/8                                    | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>osada<br>osada                     | neolit<br>okr. wpl. rzymskich<br>w. średniowiecze (XI-XIII w.)  |
| AZP 104-59/9                                    | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa | ep. kamienna<br>okr. wpl. rzymskich<br>p. średniowiecze   |
| AZP 104-59/10                                   | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | neolit<br>prahistoryczny  |
| AZP 104-59/11                                   | Zagórze                | śląd osadnictwa                                       | k. łużycka ?<br>prahistoryczny  |
| AZP 104-59/12                                   | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | neolit<br>wcz. EB   |
| AZP 104-59/13                                   | Zagórze                | śląd osadnictwa                                       | neolit  |
| AZP 104-59/14                                   | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | okr. wpl. rzymskich<br>p. średniowiecze   |
| AZP 104-59/15                                   | Zagórze                | śląd osadnictwa                                       | ep. kamienna  |
| AZP 103-58/103                                  | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | neolit<br>prahistoryczny  |
| AZP 103-59/47                                   | Zagórze                | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | prahistoryczny<br>okr. nowożytny  |

| Nr obszaru AZP/<br>nr stanowiska<br>na obszarze | Miejscowość | Obiekt   | Okres  |
|---|-------------|--|--|
| AZP 103-58/12                                   | Zakrzowiec  | osada<br>osada<br>śląd osadnictwa<br>osada                     | neolit<br>ep. brązu<br>prahistoryczny/w. średniowiecze<br>późne średniowiecze        |
| AZP 103-58/13                                   | Zakrzowiec  | osada  | k. lendzielska ? neolit  |
| AZP 104-58/139                                  | Zakrzowiec  | śląd osadnictwa  | neolit   |
| AZP 104-58/140                                  | Zakrzowiec  | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                             | neolit<br>okr. nowożytny   |
| AZP 104-58/141                                  | Zakrzowiec  | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                             | neolit<br>wcz. średniowiecze   |
| AZP 103-58/94                                   | Zakrzowiec  | osada<br>osada<br>osada  | neolit wczesny<br>neolit starszy<br>ep. brązu  |
| AZP 103-58/95                                   | Zakrzowiec  | osada<br>osada   | neolit<br>ep. brązu  |
| AZP 103-58/102                                  | Zakrzowiec  | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>osada<br>śląd osadnictwa | ep. kamienna<br>prahistoryczny<br>późne średniowiecze/okr. nowożytny<br>ep. kamienna |
| AZP 103-58/79                                   | Zakrzów     | osada  | wielokulturowa od ep. paleolitu – okr. wpl. rzymskich                                |
| AZP 103-58/80                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa<br>cmentarzysko<br>ciałopalne                  | k. łużycka, ep. brązu<br>k. łużycka, ep. brązu                                       |
| AZP 103-58/19                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa  | k. przeworska? późny okr. wpl. rzymskich   |
| AZP 103-58/20                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa          | k. przeworska, późny okr rzymski<br>k. łużycka<br>prahistoryczny                     |
| AZP 103-58/21                                   | Zakrzów     | osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | neolit<br>okr. rzymski<br>średniowiecze  |
| AZP 103-58/22                                   | Zakrzów     | osada<br>śląd osadnictwa                                       | neolit<br>średniowiecze  |
| AZP 103-58/23                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa<br>osada<br>osada<br>osada                     | k. łużycka<br>k. przeworska, okr. rzymski<br>wcz. średniowiecze<br>średniowiecze     |
| AZP 103-58/24                                   | Zakrzów     | osada<br>śląd osadnictwa                                       | k. przeworska, okr. rzymski<br>wcz. średniowiecze                                    |
| AZP 103-58/25                                   | Zakrzów     | osada<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa                    | neolit<br>k. przeworska, okr. rzymski<br>średniowiecze                               |
| AZP 103-58/26                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa          | neolit<br>k. przeworska, późny laten.<br>średniowiecze                               |
| AZP 103-58/27                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa  | średniowiecze  |
| AZP 103-58/28                                   | Zakrzów     | osada  | prahistoryczna   |
| AZP 103-58/29                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa<br>osada<br>śląd osadnictwa<br>osada           | neolit<br>ep. brązu<br>okr. lateński<br>prahistoryczna                               |
| AZP 103-58/30                                   | Zakrzów     | osada<br>śląd osadnictwa<br>osada<br>osada                     | neolit<br>ep. brązu<br>późny okr. rzymski<br>średniowiecze                           |
| AZP 103-58/31                                   | Zakrzów     | osada  | średniowiecze  |

| Nr obszaru AZP/<br>nr stanowiska<br>na obszarze | Miejscowość | Obiekt                             | Okres                               |
|---|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| AZP 103-58/34                                   | Zakrzów     | osada<br>osada                     | prahistoryczna<br>k. łużycka        |
| AZP 103-58/35                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa                    | średniowiecze                       |
| AZP 103-58/36                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa                    | neolit                              |
| AZP 103-58/37                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa | prahistoryczny<br>średniowiecze     |
| AZP 103-58/39                                   | Zakrzów     | osada                              | średniowiecze                       |
| AZP 103-58/40                                   | Zakrzów     | osada                              | wcz. średniowiecze                  |
| AZP 103-58/41                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa<br>osada           | neolit<br>średniowiecze             |
| AZP 103-58/42                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa                    | neolit                              |
| AZP 104-58/142                                  | Zakrzów     | śląd osadnictwa                    | prahistoryczny                      |
| AZP 104-58/96                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa<br>śląd osadnictwa | ep. kamienna<br>późne średniowiecze |
| AZP 104-58/97                                   | Zakrzów     | śląd osadnictwa                    | późne średniowiecze                 |
| AZP 103-58/99                                   | Zakrzów     | osada                              | okr. nowoż.                         |
| AZP 103-58/100                                  | Zakrzów     | śląd osadnictwa                    | ep. kamienna                        |
| AZP 103-58/101                                  | Zakrzów     | śląd osadnictwa                    | ep. kamienna                        |

Strefa ta obejmuje ponadto stanowiska archeologiczne zarejestrowane podczas badań związanych z budową autostrady wskazane na załączniku graficznym.

#### 7.4. Obiekty o wysokich wartościach kulturowych wskazane do ochrony

Wskazuje się do ochrony obiekt o wysokich wartościach kulturowych – Kopiec Grunwaldzki. Zakres ochrony powinien być określony w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w uzgodnieniu ze służbą ochrony zabytków, z uwzględnieniem dążenia do:

- 1) zachowania obiektu,
- 2) zachowania ekspozycji.

#### 7.5. Strefy ochrony zasobów kulturowych

W celu ochrony wartościowych obiektów i zachowanych założeń przestrzennych wyznaczone zostają następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca założenie zamkowe wraz z przyległymi terenami dawnych ogrodów. W strefie obowiązuje pełna ochrona układu zabytkowego.
2. Strefa częściowej ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar centrum staromiejskiego. W strefie obowiązuje ochrona zasadniczych elementów rozplanowania, tj.: układu urbanistycznego oraz skali zabudowy.

3. Strefa ekspozycji obejmująca tereny na przedpolu Zamku, otoczenie kościoła w Zabierzowie Bocheńskim oraz otoczenie Kopca Grunwaldzkiego. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych oraz kształtowanie zieleni z przewagą zieleni niskiej dla zapewnienia właściwego przedpola widokowego obiektów zabytkowych.

## 8. Inwestycje celu publicznego

### 8.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:

- projektowana droga klasy KDG łącząca wschodnią część Krakowa z projektowanym włączeniem do autostrady A4 na obszarze Gminy poprzez węzeł zespolony z MOP-ami Podłęże i Zakrzów,
- budowa drogi stanowiącej połączenie ul. Wimmera z drogą KDG we wschodniej części miasta,
- budowa centrum komunikacyjnego gminy,
- budowa szkoły podstawowej i ponad średniej,
- budowa nowych dróg dojazdowych, ścieżek rowerowych oraz ciągów spacerowych,
- budowa nowych ujęć wody i sieci wodociągowych,
- budowa sieci i urządzeń odprowadzenia ścieków,
- przebudowa płyty Rynku,

### 8.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do inwestycji celu publicznego realizowanych na terenie miasta i gminy Niepołomice należą:

- modernizacja drogi krajowej nr 75,
- modernizacja drogi krajowej nr 4<sup>13</sup>,
- **modernizacja drogi wojewódzkiej nr 964 z wyposażeniem drogi w chodnik na odcinkach jej przebiegu przez miasto i gminę Niepołomice w obszarach zabudowy,**
- modernizacja linii kolejowej nr 91 Kraków-Medyka ze zorganizowaniem połączenia aglomeracyjnego Kraków-Bochnia i budową nowego przystanku w Staniątkach oraz modernizacją przejazdu drogi przez linię drogi,
- modernizacja linii kolejowej nr 95 relacji Kraków-Mydlniki-Podłęże, z przystankiem Wisła-Podgrabie ramach modernizacji linii kolejowej E30/CE30,

---

<sup>13</sup> **Zgodnie ze stanowiskiem GDDKiA z dnia 23.02.2015 (O.KR.Z-439.2.2015) droga nr 94 jest przebudowana i nie przewiduje się jej dalszej modernizacji.**

- budowa linii kolejowej „Podłęże-Piekiełko” w ramach realizacji europejskiego korytarza kolejowego.

## 9. Plany miejscowe

### 9.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Określa się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem planów obowiązujących obecnie na terenie Miasta i Gminy.

Obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Niepołomice dotyczy obszarów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, terenów górniczych oraz obszarów wymagających zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **Obszary realizacji inwestycji celu publicznego**

Zgodnie z Ustawą z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do planu miejscowego wprowadza się ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym po uprzednim uzgodnieniu terminu realizacji inwestycji i warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego.

#### **Tereny górnicze**

Zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan powinien zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

- 1) wykonania uprawnień określonych w koncesji,
- 2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
- 3) ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

#### **Grunty rolne przeznaczane na cele nierolnicze i nieleśne**

**Obowiązkowe sporządzanie planów dla terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z przepisami w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

## **9.2. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Wskazuje się tereny, na których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem planów obowiązujących obecnie na terenie Miasta i Gminy.

Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przewiduje się dla następujących terenów:

- wskazanych dla przekształceń i rewitalizacji, w tym obszaru nr 4 wymagającego przeprowadzenia scaleń,
- projektowanych parków technologicznych,
- projektowanych obszarów lokalizacji handlu wielko powierzchniowego,
- centrum Niepołomic.

## **9.3. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

### **9.3.1. Minimalny zakres planów**

Minimalny zakres planów obejmuje ustalenia obowiązkowe zgodnie z obowiązującymi przepisami z dodatkowym uwzględnieniem następujących wymagań wynikających z uwarunkowań występujących w gminie:

#### **We wszystkich kategoriach terenów:**

- określenie odległości zabudowy od cieków jeżeli w obrębie obszaru znajduje się ciek naturalny lub rów melioracyjny,
- ograniczenia dla lokalizacji obiektów, które mogłyby stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej,
- wyznaczenie terenów lokalnego systemu przyrodniczego,
- wyznaczenie terenów lokalizacji infrastruktury niezbędnej dla zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

#### **W terenach kategorii MN:**

- określenie możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej w zespołach zabudowy mieszkaniowej,
- określenie możliwości lokalizacji zabudowy szeregowej, jeżeli przewiduje się wprowadzenie takiej formy zabudowy,
- określenie możliwości lokalizacji usług publicznych, w szczególności usług oświaty.

#### **W terenach kategorii MU i U:**

- zasady kształtowania przestrzeni publicznej oraz udział zieleni urządzonej,

- zakres funkcjonalny usług z wykluczeniem pewnych kategorii, jeżeli wynika to ze szczególnych uwarunkowań występujących na danym terenie lub w jego otoczeniu.

**W terenach kategorii PTCH:**

- standardy zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zasięg terenów przeznaczonych do zabudowy.

**W terenach R i ZE:**

- wyznaczenie terenów przeznaczonych do zalesienia.

**\* 9.3.2. Dopuszczalne odstępstwa oraz zasady interpretacji ustaleń studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego<sup>14</sup>**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem kierunkowym, stanowiącym zestaw wytycznych dla decyzji planistycznych podejmowanych przez władze Gminy a decyzje te realizowane są poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na konieczność stwierdzenia, że zapisy projektu planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają zapisów studium (wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), konieczne jest ustalenie szczegółowych zasad interpretowania zapisów Studium.

Rysunek zmiany studium wskazuje docelowe funkcje podstawowe dla obszarów nią objętych. Zakłada się, że całościowe wypełnienie zapisów studium wskazanych w rysunku studium nastąpi poprzez uchwalanie planów miejscowych nawet w kilkudziesięcioletniej perspektywie, należy więc uznać za nie naruszające ustaleń studium podejmowanie uchwał w sprawie uchwalenia planów miejscowych etapowo, tj. stopniowe uruchamianie nowych terenów inwestycyjnych w zależności od ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, rozwoju niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz posiadanych środków. Na obszarach inwestycyjnych wskazanych jako obszary przeznaczone pod zabudowę, których uruchomienie nastąpi w późniejszej perspektywie czasowej, należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zachować dotychczas obowiązujące przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie zgodne z użytkowaniem faktycznym.

---

<sup>14</sup> Zmiana wprowadzona zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice - nr 2

Należy dopuścić różnice wynikające m. in. ze skali opracowań, różnic pomiędzy podkładami mapowymi, na których są one wykonywane oraz indywidualnych charakterów tych dokumentów, z uwzględnieniem faktu, iż Studium jest opracowaniem określającym jedynie politykę przestrzenną gminy, na podkładzie topograficznym, w skali nie odpowiadającej skali planu miejscowego.

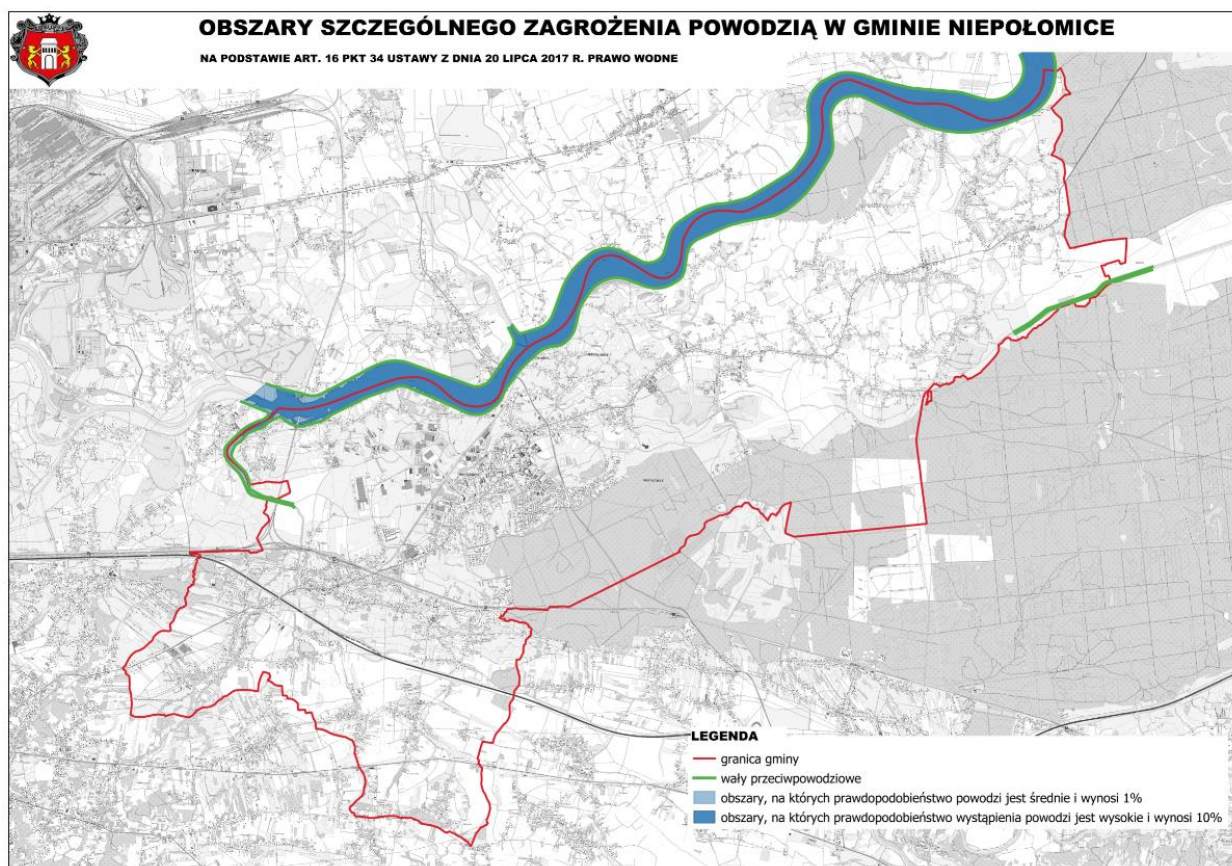
Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń studium w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ~~w zakresie:~~

- ~~▪ zmiany przeznaczenia terenu oraz warunków zabudowy i zagospodarowania w przypadku ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania,~~
- ~~▪ konieczności dostosowania granic poszczególnych obszarów ustalonych w Studium do zmian w przepisach odrębnych,~~
- ~~▪ korekty linii rozgraniczających dróg w celu dostosowania do warunków fizjograficznych i poprawy geometrii skrzyżowań, a także jako następstwo decyzji ZRID realizowanych na mocy przepisów regulujących zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych –~~
- ~~▪ zmiany linii rozgraniczających nowych i modernizowanych linii kolejowych,~~
- ~~▪ zmiany kategorii dróg KDL i KDD,~~
- ~~▪ wyznaczenia dodatkowych dróg klasy KDD oraz dróg wewnętrznych, bądź zmiany przebiegu dróg klasy KDD bez naruszania zasadniczych powiązań z obszarem zewnętrznym,~~
- ~~▪ zaostżenia standardów zabudowy w zakresie dopuszczalnej wysokości budynków i udziału powierzchni biologicznie czynnej,~~
- w zakresie doprowadzenia do zgodności z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, przyjętego uchwałą Nr XLVII/732/18/2018 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 26 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mał. z dnia 18.04.2016r., poz.3215), który dla obszaru Gminy Niepołomice wskazuje:

— przynależność do Krakowskiego obszaru Metropolitalnego [KOM], stanowiącego główne ogniwo rozwoju gospodarczego, kulturalnego i naukowego Małopolski, w ramach którego wskazano m.in. budowę parku technologicznego w Podłężu, ukształtowanie ośrodka krystalizującego strukturę przestrzenną KOM, opracowanie koncepcji rozwoju istniejących obszarów wodnych i ich otoczenia przeznaczonych do rekreacji [Wola Batorska, Zabierzów Bocheński], budowę węzła autostradowego z DW 964 oraz linii kolejowej Podłęże-Szczyrzyc-Tymbark/Mszana Dolna,



- Niepołomicki Obszar Węzłowy, stanowiący drugi obok Jurajskiego obszaru węzłowego podstawowy wielkoprzestrzenny element systemu przyrodniczego Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego, gdzie zagospodarowanie przestrzenne powinno być ukierunkowane na:
  - ochronę puszczańskieg0 charakteru obszaru, jako rzadkiego przykładu zachowania wybitnych wartości przyrodniczych w obrębie obszaru metropolitalnego,
  - wyposażenie w niezbędną infrastrukturę/urządzenia terenów udostępnionych dla turystyki pieszej i rowerowej (parkingi, wyposażenie sanitarne, miejsca biwakowania, ścieżki zdrowia, informacje turystyczne itp.),
  - ochronę krajobrazu doliny Wisły oraz wartości kulturowych wsi w północnej i północno-wschodniej części obszaru
  - zachowanie stosunków wodnych pozwalających na utrzymanie zróżnicowanych siedlisk, w tym wilgotnych bagiennych, torfowiskowych
  - podporządkowanie eksploatacji złoża kruszywa zasadom ochrony obszarów NATURA 2000, określonych w planach ochrony
- położenie części obszaru gminy w zasięgu korytarzy ekologicznych z koniecznością zachowania ich ciągłości,
- postulat budowy oczyszczalni ścieków dla aglomeracji Niepołomice w miejscowości Podłęże,
- w zakresie doprowadzenia do zgodności z uwarunkowaniami wynikającymi z aktualnych map zagrożenia powodziowego dla obszarów wskazanych w wyniku przeglądu i aktualizacji wstępnej oceny ryzyka powodziowego (WORP) zakończonej w 2018r. (zaktualizowane i nowe mapy zagrożenia powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości W dniu 22 października 2020 r.):
  - W granicach Gminy Niepołomice występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od Wisły, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%). Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują także tereny pomiędzy brzegiem Wisły, Podłężanki oraz Drwinki a wałami przeciwpowodziowymi. Na terenie gminy występują także obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, a także obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (wyznaczone dla przepływu o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%).



Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w Gminie Niepołomice – stan na 12.2020 r.

- w zakresie doprowadzenia do zgodności z uwarunkowaniami wynikającymi z aktualnych granic obszarów i terenów górniczych należy uwzględnić obszary i tereny górnicze:
  - „Wola Batorska-Sitowiec I” utworzony decyzją Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 10.06.2020r. znak: SR-IX.7422.31.2020.KŻ udzielającą koncesji na wydobycie kruszywa naturalnego z części złoża „Wola Batorska-Sitowiec” (ważna do 31.12.2031r.),
  - „Niepołomice II” utworzony decyzją Marszałka Województwa Małopolskiego z dnia 09.10.2013r. znak: SR-IX.7422.2.47.2013.BK zmieniającą decyzję Wojewody Małopolskiego z dnia 23.09.1999r. znak: OŚ.VI.7514/8/98/8/99/6/BA z późn. zm. udzielającą koncesji na wydobycie kruszywa naturalnego z części złoża „Wola Batorska” (ważna do 31.12.2033r.),
- w zakresie zmiany zasięgu przestrzennego terenów określających kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany w zakresie ustaleń dla poszczególnych obszarów, pod warunkiem zachowania zgodności z określonymi w Studium celami rozwoju

i zgodności z przepisami odrębnymi **o nie więcej niż 20 m w szczególności** następujących sytuacjach:

- konieczności dostosowania do istniejących podziałów nieruchomości,
  - **dostosowania do przyjętych w niniejszym studium ustaleń w zakresie kształtowania układu urbanistycznego lub w zakresie standardów urbanistycznych,**
  - konieczności lokalizacji infrastruktury technicznej oraz lokalizacji dróg publicznych i wewnętrznych,
  - **przebudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz dobudowy garaży i zabudowy gospodarczej w przypadkach, gdy nie ma możliwości zachowania ustaleń dla poszczególnych typów terenów z przyczyn technicznych,**
  - konieczności realizacji inwestycji celu publicznego, w tym poszerzenia cmentarzy,
  - wyodrębnienia elementów lokalnego systemu przyrodniczego,
  - konieczności dostosowania granic poszczególnych obszarów do istniejącej rzeźby terenu oraz uwarunkowań przestrzennych—~~dopuszcza się korektę zasięgu obszarów wyznaczonych w Studium o nie więcej niż 20 m,~~
  - konieczności wyznaczenia w obrębie terenów o funkcjach mieszanych terenów o funkcji jednorodnej,
  - wyznaczenia terenów przeznaczonych do zalesienia
  - **dostosowania dopuszczalnego użytkowania terenu do stwierdzonego faktycznego zasięgu ponadnormatywnych uciążliwości tras komunikacyjnych, dopuszcza się korektę granic większą niż 20 m wyłącznie pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie i tylko w przypadku kiedy pozostała część działki z uwagi na kształt, konfigurację terenu oraz występujące ograniczenia przestrzenne zostanie niezdatna do zabudowy w pierwotnym przeznaczeniu.**
- **w zakresie przeznaczenia terenów:**
- w studium przedstawia się zgeneralizowany obraz przeznaczenia każdego z terenów, tzn. że określone na rysunkach przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania, z uwzględnieniem przeznaczenia ustalonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
  - **przeznaczenie dopuszczone w poszczególnych terenach (opisane w przeznaczeniu terenu i kierunkach zagospodarowania lub w standardach zagospodarowania i zabudowy) może zostać zrealizowane poprzez wydzielenie odrębnych terenów o**

- tym przeznaczeniu w planach miejscowych lub ustalenie funkcji jako dopuszczalnej,
- we wszystkich terenach dopuszcza się jako zgodne z ustaleniami studium wprowadzanie ograniczeń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników urbanistycznych mających na celu zachowanie jednorodności danego układu przestrzennego,
  - we wszystkich terenach dopuszcza się, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi jako zgodne z ustaleniami studium wyznaczenie w planach miejscowych niewyznaczonych w studium:
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dróg publicznych i wewnętrznych,
    - terenów przeznaczonych pod parkingi,
    - terenów zieleni publicznej oraz innych form zieleni towarzyszącej poszczególnym funkcjom terenów,
  - dopuszcza się jako zgodne z ustaleniami studium przeznaczenie na cele niebudowlane obszarów, dla których studium ustala możliwość zabudowy a ograniczenia w zainwestowaniu stanowią przepisy odrębne, w tym dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ze względu na uszczegółowienie granic terenów w skali planu miejscowego.
  - we wszystkich terenach, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium, lokalizowanie budynków mieszkań socjalnych w formie zabudowy jaką przewidziano w studium,
  - w terenach P, PU oraz O dopuszcza się uzupełnienie przeznaczenia podstawowego o możliwość realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury komunalnej,
  - dopuszcza się dostosowania granic cmentarzy do wyników badań przydatności terenu przeprowadzonych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - rozbudowę oraz budowę nowej zabudowy dopuszcza się pod warunkiem zgodności z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów w ramach wskazanych kierunków rozwoju, przy czym we wszystkich terenach dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium:
    - utrzymanie istniejącej zabudowy zrealizowanej w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne z możliwością jej remontów i przebudowy i jednorazowej rozbudowy o nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy, oraz nadbudowy polegającej na adaptacji

- o poddasza nieużytkowego na cele użytkowe bez zmiany wysokości budynku
  - o ustalenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o wydane prawomocne decyzje administracyjne
  - o utrzymanie przeznaczenia z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów:
- we wszystkich terenach dopuszcza się jako zgodne z ustaleniami studium wprowadzanie ograniczeń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników urbanistycznych mających na celu zachowanie jednorodności danego układu przestrzennego oraz ochrony przyrody, środowiska naturalnego i krajobrazu,
  - podane parametry i wskaźniki urbanistyczne są traktowane jako graniczne wytyczne; lokalizacja zabudowy w konkretnych warunkach musi spełniać przede wszystkim ustalenia prawa, odnoszące się do: minimalnych odległości od granic działek sąsiednich, komunikacji, elementów uzbrojenia infrastruktury technicznej,
  - określone wskaźniki podlegają uszczegółowieniu na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, m.in. wynikających z położenia w poszczególnych strefach. W uzasadnionych przypadkach Studium dopuszcza korektę w planie miejscowym określonych granicznych parametrów i wskaźników maksymalnie o +/- 10 punktów procentowych dla wskaźników określonych w procentach oraz o maksymalnie o +/- 10% w przypadku pozostałych wskaźników.,
  - w uzasadnionych przypadkach, w sytuacji kiedy przeznaczenie dopuszczone w poszczególnych terenach zostanie zrealizowane poprzez wydzielenie w planie odrębnych terenów o tym przeznaczeniu, dopuszcza się zastosowanie wartości granicznych wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy jakie studium określa dla danego rodzaju zabudowy - dopuszczenie to nie może dotyczyć obszarów objętych ochroną prawną i konserwatorską oraz obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych (wskazanych w ramach opracowania ekofizjograficznego lub prognozy oddziaływania na środowisko),
  - dla obiektów usług, produkcji oraz budynków przemysłowych dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy wynikającą z przesłanek technologicznych, przy czym wartość ta nie może wzrosnąć o więcej niż 3m – chyba, że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustalono inaczej,

- zapisy dotyczące wysokości okapów dla poszczególnych form zabudowy należy traktować jako dyspozycję niewiążącą, o której zastosowaniu należy zdecydować na etapie planu miejscowego po szczegółowej analizie uwarunkowań stanu istniejącego i historycznej zabudowy,
- określone wskaźniki (maksymalna powierzchnia zainwestowania, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i maksymalna wysokość zabudowy) nie dotyczą usług publicznych, dla których na etapie sporządzania planów miejscowych wskaźniki te mogą zostać określone stosownie do potrzeb,
- dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż nie narusza to przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej gminy,
- w przypadku, gdy wskaźniki określone w obowiązujących planach miejscowych przekraczają te wskazane w studium, dopuszcza się ich utrzymanie na poziomie określonym w planie z możliwością ustalenia korekty o nie więcej niż 10% określonej wartości wyłącznie w przypadku przekroczenia tych wskaźników także w stanie istniejącym,
  - w zakresie wyznaczonych stref i obiektów:
    - dopuszcza się wyznaczenie poszczególnych stref dodatkowo w innej lokalizacji w sytuacji ujawnienia na etapie sporządzania planu miejscowego występowania nie ujętych w studium elementów ograniczających z poszczególnych kategorii,
    - dopuszcza się jako zgodną z ustaleniami studium korektę granic stref konserwatorskich oraz aktualizację spisu obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków (w trybie określonym w przepisach szczególnych bez konieczności zmiany studium),
    - dopuszcza się dostosowanie do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków przez właściwy organ nadzoru konserwatorskiego,
  - w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:
    - układ komunikacyjny wskazany na rysunku Studium ma orientacyjny przebieg i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego; o szczegółowej lokalizacji i technicznych rozwiązaniach projektowych dróg oraz ścieżek rowerowych stanowić

będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w ramach którego możliwa jest korekta przebiegu poszczególnych dróg, ich klas a także uzupełnienie układu komunikacyjnego lub rezygnacja z poszczególnych jego elementów. W przypadku zmiany przebiegu trasy komunikacyjnej lub rezygnacji z trasy komunikacyjnej na etapie planu miejscowego w korytarzu przebiegu drogi należy przyjąć przeznaczenie terenów sąsiednich,

- dopuszcza się jako zgodne z ustaleniami studium, ustalenie w planach miejscowych alternatywnych w stosunku do ustaleń niniejszego studium zasad dostępności komunikacyjnej drogi krajowej oraz dróg wojewódzkich oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenów przylegających do tych dróg pod warunkiem zgodności z określonymi w niniejszym studium celami rozwoju oraz z wymogami przepisów odrębnych,
- dopuszcza się zmiany linii rozgraniczających nowych i modernizowanych linii kolejowych,
- przedstawione na rysunku zmiany studium przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń określają podstawowe zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej. Szczegółowy przebieg sieci oraz lokalizacja urządzeń infrastruktury określi plan miejscowy. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą być ponadto realizowane w każdym z przeznaczeń określonych w studium pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- plan nie będzie naruszał zapisów Studium po zmianie przebiegu, lokalizacji urządzeń lub ich eliminacji wynikającej z aktualizacji danych, powstałych w czasie obowiązywania Studium.