

§ 3. Na podstawie ustaleń § 1 i § 2 stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Staniątki, Suchoraba, Słomiróg, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów dla obszaru pod planowany Stadion Miejski wraz z terenami na północ od firmy Coca-Cola w miejscowościach Nie-

połomice i Staniątki, nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć w sprawie uwag.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Niepołomicach
Marek Ciastoń

4257

UCHWAŁA NR X/131/11
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice - dla obszaru położonego w okolicy ul. Ples w Niepołomicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVI/276/08 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice - dla obszaru położonego w okolicy ul. Ples w Niepołomicach – Rada Miejska w Niepołomicach uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice* uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice przyjętego uchwałą Nr XXXI/502/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005r. - dla obszaru położonego w okolicy ul. Ples w Niepołomicach.
2. Zmiana, o której mowa w ust. 1 obejmuje obszar o powierzchni ok. 16,5 ha o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały Nr XXVI/276/08 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice - dla obszaru położonego w okolicy ul. Ples w Niepołomicach.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2.

1. Zmiana planu obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały (tekście zmiany planu) oraz w części graficznej zmiany planu (rysunku zmiany planu).

2. Ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3.

1. Ustalenia zmiany planu stanowiące część graficzną obejmują załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000.
2. Integralną częścią uchwały są rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami zmiany planu:
 - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu;
 - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały zostają wyrażone w postaci:

- 1) przepisów ogólnych (określonych w Rozdziale I);
- 2) przepisów dotyczących zakresu wprowadzanych zmian w aktualnie obowiązującym planie miejscowym (określonych w Rozdziale II);
- 3) przepisów dotyczących przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy (określonych w Rozdziale III);
- 4) przepisów obowiązujących na całym obszarze objętym zmianą planu (określonych w Rozdziale IV);
- 5) przepisów końcowych (określonych w Rozdziale V).

§ 5. Podstawowym celem zmiany planu jest wprowadzenie na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego korekty polegającej na zmianie przeznaczenia terenów ustalonych dotychczas dla zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego (MRJ) oraz dla zieleni nieurządzonej (ZN) - w części na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej nowym symbolem MN w części dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej o nowym symbolu MU. Zmiana wprowadzona na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego wiąże się jednocześnie z koniecznością wyznaczenia nowych dróg (w tym dojazdowych i wewnętrznych) a także

zabezpieczeniem rezerwy terenowej dla zieleni o funkcji ekotonowej na przedpolu Puszczy Niepołomickiej i utrzymaniem części terenów zieleni nieurządzonej związanych z zabezpieczeniem obudowy biologicznej istniejących rowów melioracyjnych. Powyższe wiąże się również z wprowadzeniem dla wyznaczonych terenów nowych regulacji i jest niezbędne dla uzyskania dokumentu w oparciu, o który można prowadzić politykę przestrzenną oraz wydawać decyzje w sprawie pozwolenia na budowę i zagospodarowania obszaru.

§ 6.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**uchwale**” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Niepołomicach, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) „**zmianie planu**” - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1;
- 3) „**rysunku zmiany planu**” - należy przez to rozumieć graficzną część zmiany planu, o której mowa w §3 ust. 1;
- 4) „**aktualnie obowiązującym planie miejscowym**” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice , uchwalony uchwałą Nr XXXI/502/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005r.;
- 5) „**nie wydzielonych w zmianie planu dojazdach**” – należy przez to rozumieć wszystkie inne drogi (w tym dojazdowe i wewnętrzne a także ciągi pieszo – jezdne), istniejące jak i te które mogą powstać w przyszłości, dla których na rysunku zmiany planu nie wydzielono terenu liniami rozgraniczającymi, zapewniające obsługę budynków i urządzeń (w tym gospodarki wodnej) w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów;
- 6) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować budynku w projekcie zagospodarowania terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej w taki sposób, że żaden element budynku nie może przekraczać tej linii; przepis odnosi się do nowych budynków oraz do budynków rozbudowywanych;
- 7) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone zmianą planu jako przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu i na rzecz, którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;
- 8) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu;
- 9) „**terenie**” – należy przez to rozumieć część obszaru objętego zmianą planu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem

cyfrowo - literowym – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

- 10) „**terenie inwestycji**”, należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) „**wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – w rozumieniu przepisów odrębnych - w powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej;
- 12) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych zlokalizowanych na terenie, terenie inwestycji lub działce budowlanej, liczoną zgodnie z obowiązującą normą;
- 13) „**wskaźniku powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej;
- 14) „**przestrzeni publicznej**” – należy przez to rozumieć miejsca i ich otoczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej takie jak ulice, place, dziedzińce, tereny zieleni urządzonej i inne dostępne publicznie w szczególności służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników;
- 15) „**zieleni urządzonej**” – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew i krzewów, zieleni niskiej (trawniki i rabaty kwiatowe);
- 16) „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice (lub studium)**” – należy przez to rozumieć dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice przyjęty uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010r.;
- 17) „**ustaleniach zmiany planu**” – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku, o którym mowa w § 3 ust.1;
- 18) „**objektach usługowych**” – należy przez to rozumieć wbudowane i/lub wolnostojące obiekty przeznaczone dla potrzeb administracji publicznej, kultury, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz innych podobnych funkcji;
- 19) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, odory, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 20) „**wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych**” – należy przez to rozumieć elementy reklamowe:
 - a) płaszczyznowe – o powierzchni ekspozycji większej niż 6,0m²,
 - b) trójwymiarowe – o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0m,

- c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5m od poziomu przyległego terenu,
- d) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 13,0m od poziomu przyległego terenu;
- 21) „**objektach usług publicznych**” – należy przez to rozumieć wbudowane i/lub wolnostojące obiekty usług służących realizacji celu publicznego, finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych;
- 22) „**objektach usług komercyjnych**” - należy przez to rozumieć wbudowane i/lub wolnostojące obiekty usług, które nie służą realizacji celu publicznego, finansowane ze środków niepublicznych;
- 23) „**wysokości budynków (zabudowy)**” - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku stanowiącego grunt rodzimy do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku t.j. do gzymsu, górnej krawędzi attyki, okapu lub kalenicy dachu (nie uważa się za najniższej położony teren przy budynku sztucznie wykonanych wcięć terenowych w tym związanych ze zjazdem do garażu podziemnego oraz z zewnętrznym zejściem do piwnic).
2. Ilekroć w niniejszej uchwale i na rysunku zmiany planu zostają przywołane nazwy ulic i rzek należy przez to rozumieć nazwy nadane ulicom i rzekom wg stanu na dzień uchwalenia zmiany planu. Podobnie należy rozumieć inne nazwy własne przywołane w uchwale t.j. wg stanu na dzień uchwalenia zmiany planu.
3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.
- § 7.
1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i odpowiadające im symbole cyfrowo – literowe na rysunku zmiany planu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**1MN-6MN**);
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (**1MU-4MU**);
 - 3) tereny zieleni nieurządzonej (**1Z-7Z**);
 - 4) teren zieleni o funkcji ekotonowej (**1ZE**);
 - 5) teren lasu (**1ZL**);
 - 6) tereny rowów melioracyjnych (**1W-3W**);
 - 7) tereny dróg publicznych **KD** – drogi (ulice) lokalne (**1KD/L, 2KD/L**);
 - 8) tereny dróg publicznych **KD** – drogi (ulice) dojazdowe (**1KD/D, 2KD/D**);
 - 9) tereny dróg wewnętrznych (**1KDW- 6KDW**).
2. Integralną częścią zmiany planu są ustalenia zawarte na rysunku zmiany planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na którym naniesiono:
- 1) granicę obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania i warunkach zabudowy wraz z identyfikacyjnymi symbolami;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) odcinek istniejącego rowu melioracyjnego do przełożenia;
 - 5) trasę ścieżki rowerowej.
3. Elementami wiążącymi są wynikające z dokumentów i decyzji oraz przepisów odrębnych, zawarte w części graficznej zmiany planu ustalenia:
- 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 451 Bogucice;
 - 2) granica Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska;
 - 3) granica obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę wału.
4. Pozostałe elementy rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny (w tym zaproponowane rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej, określające orientacyjne przebiegi infrastruktury do szczegółowego ustalenia na etapie przygotowania inwestycji i wydawania decyzji administracyjnych).
- § 8.
1. Zakres regulacji zawartych w zmianie planu dotyczy rysunku zmiany planu oraz tekstu ustaleń zmiany planu i obejmuje:
- 1) określone w § 7 ust.1, ust.2 i ust. 3 regulacje rysunku zmiany planu;
 - 2) określone w tekście zmiany planu ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy w zakresie ustalonym w Rozdziale III i IV, z wyłączeniem regulacji, o których mowa w ust. 2 i ust. 3.
2. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują:
- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi (bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne) - za wyjątkiem obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę wału);
 - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) tereny i obszary górnicze;
 - 4) tereny, obiekty i stanowiska podlegające ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) tereny i obiekty dóbr kultury współczesnej.
3. Na obszarze objętym zmianą planu nie zachodzi potrzeba wprowadzania regulacji dotyczących:
- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; przekształcanie stanu własnościowego dla umożliwienia racjonalnego gospodarowania terenem może nastąpić w drodze wykupu i umów dobrowolnych;
 - 2) regulacji nieobligatoryjnych określanych w zależności od potrzeb - innych niż określone w zmianie planu.

§ 9. Realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
- 3) wymagań określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące zakresu wprowadzanych zmian w aktualnie obowiązującym planie miejscowym

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu, określonych w §1 ust. 2:

1) dokonuje się zmiany przeznaczenia :

a) *na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:

- przeważającej części terenów zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ położonych w granicach obszaru objętego zmianą planu,
- części terenów zieleni nieurządzonej ZN położonych po stronie północnej i północno – zachodniej obszaru objętego zmianą planu wzdłuż ul. Ples,
- części terenów dróg wewnętrznych KW w związku ze zmianą przebiegu układu komunikacyjnego w projekcie zmiany planu (w tym koniecznością jego dostosowania do aktualnych podziałów geodezyjnych i własnościowych),

b) *na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej o symbolu MU* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:

- pozostałej po stronie północnej części terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ,
- części terenów zieleni nieurządzonej ZN położonych w północnej i wschodniej części obszaru objętego zmianą planu,

c) *na cele zieleni nieurządzonej o symbolu Z* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:

- pozostałej po stronie południowo- zachodniej części terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ (wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego),
- części terenu drogi dojazdowej KD położonej po stronie południowo – zachodniej w rejonie wlotu tej drogi do ul. Ples (w związku ze zmianą przebiegu układu komunikacyjnego w projekcie zmiany planu),

d) *na cele zieleni o funkcji ekotonowej o symbolu ZE* – pozostałego po stronie południowej i południowo- wschodniej pasa terenu ustalonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym na cele zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ

(położonego wzdłuż istniejącego kompleksu leśnego Puszczy Niepołomickiej),

e) *na cele leśne o symbolu ZL* pozostałego po stronie południowej fragmentu terenu ustalonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym dla zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ (zgodnie ze stanem istniejącym oraz granicami obszaru chronionego na podstawie przepisów odrębnych - Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomicka),

f) *na cele rowów melioracyjnych o symbolu W* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:

- pozostałej po stronie południowo - zachodniej części terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ,
- części terenu drogi dojazdowej KD położonej po stronie południowo – zachodniej w rejonie wlotu tej drogi do ul. Ples (w związku ze zmianą przebiegu układu komunikacyjnego w projekcie zmiany planu),
- części terenu zieleni nieurządzonej ZN położonej po stronie północnej, w ramach wydzielenia liniami rozgraniczającymi części istniejących rowów melioracyjnych,

g) *na cele dróg publicznych o symbolu KD* i wewnętrznych o symbolu KDW następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:

- fragmentów terenów zieleni nieurządzonej ZN w północnej i wschodniej części obszaru objętego zmianą planu,
- pozostałych fragmentów terenów zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ;

2) bez zmian pozostawia się dotychczasowe przeznaczenie dla północnej części terenu zieleni nieurządzonej w sąsiedztwie ul. Ples wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego, przy jednoczesnej zmianie symbolu ZN na Z w dostosowaniu do aktualnie obowiązujących wymogów nazewnictwa i symboliki określonych w przepisach odrębnych.

2. W związku z ustaleniami ust.1 na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego w granicach określonych w §1 ust. 2:

1) bez zmian pozostawia się:

a) odcinki linii rozgraniczających przebiegających w granicy opracowania zmiany planu od strony południowej związane z granicą terenu leśnego,

b) zasięg (granice) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 451 Bogucice;

2) aktualizuje się granice obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę wału;

3) dokonuje się następujących zmian i uzupełnień:

- a) likwiduje się:
- wszystkie pozostałe linie rozgraniczające występujące w granicy i wewnątrz obszaru objętego zmianą planu,
 - dotychczasowe symbole oznaczeń terenów występujące w obszarze objętym zmianą planu,

- b) wprowadza się:
- uzupełniające linie rozgraniczające lub odcinki tych linii o przebiegu w granicy obszaru objętego zmianą planu (jako dopełnienie odcinków zachowanych w tym przebiegu, o których mowa w pkt 1 lit.a),
 - nowe linie rozgraniczające istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego (w tym szczególnie wewnętrzną linię rozgraniczającą ul. Ples wchodzącą w obszar objęty zmianą planu poszerzając dotychczasową rezerwę terenową dla tej drogi w związku ze zmianą jej klasy z ulicy dojazdowej na ulicę lokalną oraz północne linie rozgraniczające ul. Ples jako kontynuację drogi lokalnej z przedłużeniem tych linii w kierunku zachodnim w tej samej klasie dla połączenia z ul. Okrężną),
 - nowe linie rozgraniczające dla pozostałych poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu (w tym stanowiące dopełnienie linii rozgraniczających istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego) t.j. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowo usługowej MU, zieleni nieurządzonej Z, zieleni o funkcji ekotonowej ZE, lasów ZL, rowów melioracyjnych W,
 - nowe symbole oznaczeń terenów występujących w obszarze objętym zmianą planu w nawiązaniu do wymogów aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
 - nowe oznaczenia graficzne dotyczące: odcinka istniejącego rowu melioracyjnego do przełożenia, trasy ścieżki rowerowej, granicy obszaru Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska - na podstawie przepisów odrębnych, elementów infrastruktury technicznej.

3. W związku z ustaleniami ust.1 i ust.2 dla wyznaczonych na rysunku zmiany planu nowych terenów oraz terenów, które zachowały dotychczasowy charakter użytkowania zmieniając zasięg w liniach rozgraniczających, w treści niniejszej uchwały wprowadza się ustalenia dotyczące ich przeznaczenia a także zasad zagospodarowania i warunków zabudowy sprecyzowane w rozdziale III i IV (w nawiązaniu do ustaleń zawartych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym oraz przy szczególnym uwzględnieniu ustaleń określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomska).

Rozdział 3

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **MN (1MN-6MN)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** obejmujące zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach, ustala się:
 - 1) istniejącą zabudowę zagrodową (obejmującą budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie);
 - 2) obiekty usługowe wbudowane w rozumieniu §6 ust.1 pkt 18;
 - 3) obiekty usługowe wolnostojące z zakresu handlu o pow. sprzedaży nie przekraczającej 100 m² i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m², za wyjątkiem terenu 6MN (całkowity zakaz);
 - 4) obiekty usług publicznych wolnostojących (w szczególności z zakresu: przedszkoli, opieki zdrowotnej i społecznej) za wyjątkiem terenu 6MN (całkowity zakaz);
 - 5) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową lub usługami;
 - 6) nie wydzielone w zmianie planu dojazdy;
 - 7) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
 - 8) parkingi;
 - 9) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunalnej związane z funkcją;
 - 10) zieleni urządzona i nieurządzona;
 - 11) obiekty małej architektury;
 - 12) nie wydzielone w zmianie planu liniami rozgraniczającymi rowy melioracyjne lub ich odcinki.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **MN (1MN-6MN)**:
 - 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
 - 3) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
 - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
 - b) remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy itp. zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%,
 - c) wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max. 9m, dla budynków gospodarczych max. 7m, dla garaży max. 6m; powyższe nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków

- następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
- d) minimalna ilość miejsc postojowych i parkingowych dla nowo realizowanych obiektów:
- dla zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 2 miejsca parkingowe / postojowe na 1 mieszkanie (uwzględniając w tym miejsce w garażu),
 - dla usług: co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymagania:
- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
- b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia 30⁰ - 45⁰ i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej 3,5m od poziomu terenu; dopuszcza się w przypadku budynków (w tym szczególnie usługowych), których rozpiętość konstrukcji w osiach konstrukcyjnych jest równa lub przekracza 9m stosowanie kątów nachylenia dachów do 30⁰,
- c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązują:
- jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
 - rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - maksymalna łączna powierzchnia lukarn może wynosić 1/3 powierzchni dachów,
 - minimalna odległość lukarn od ściany poprzecznej: 1,5m,
 - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
- d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
- e) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekane),
- f) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń zmiany planu;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych,
- b) zapewnienie dostępności działek, dla których nie wydzielono na rysunku zmiany planu układu komunikacyjnego przez realizację niewydziałonych w zmianie planu dojazdów spełniających wymogi określone w § 21 pkt 3,
- c) warunki przestrzenne przy sporządzaniu podziału:
- minimalna powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego: na terenie 6MN nie mniejsza niż 1000m², na terenach 1MN-5MN nie mniejsza niż 800m² - z dopuszczeniem tolerancji max. 15% wynikających z uwarunkowań lokalnych (kształt działki, istniejące zainwestowanie kubaturowe itp.),
 - minimalna szerokość działek dla zabudowy wolnostojącej 18m (odstępstwo jest możliwe jeżeli podział działki o szerokości mniejszej niż 18m nie prowadzi do jej zwężenia), dla zabudowy bliźniaczej min. 14m,
 - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych, wewnętrznych oraz nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów nie może być mniejszy niż 60⁰ oraz nie większy niż 120⁰;
- 7) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.
- § 12.
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **MU (1MU-4MU)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej** obejmujące zabudowę mieszkaniową wolnostojącą i bliźniaczą a także szeregową (za wyjątkiem terenu 1MU) wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, wolnostojące i wbudowane obiekty usług publicznych i komercyjnych.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:
- 1) istniejącą zabudowę zagrodową (obejmującą budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie);
 - 2) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową lub usługami;
 - 3) nie wydzielone w zmianie planu dojazdy;
 - 4) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
 - 5) parkingi;
 - 6) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunalnej związane z funkcją;
 - 7) zieleń urządzona i nieurządzona;
 - 8) obiekty małej architektury;
 - 9) nie wydzielone w zmianie planu liniami rozgraniczającymi rowy melioracyjne lub ich odcinki.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **MU (1MU-4MU)**:
- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
 - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

- b) remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy itp. zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 50 %,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%,
 - c) wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max.10m, dla budynków gospodarczych max.7m, dla garaży max.6m; powyższe nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
 - d) minimalna ilość miejsc postojowych i parkingowych dla nowo realizowanych obiektów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 1 miejsce parkingowe / postojowe na 1mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej : co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- 4) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia 30⁰ - 45⁰ i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej 3,5m od poziomu terenu; dopuszcza się w przypadku budynków (w tym szczególnie usługowych), których rozpiętość konstrukcji w osiach konstrukcyjnych jest równa lub przekracza 9m stosowanie kątów nachylenia dachów do 30⁰,
 - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
 - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
 - rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - maksymalna łączna powierzchnia lukarn może wynosić 1/3 powierzchni dachów,
 - minimalna odległość lukarn od ściany poprzecznej: 1,5m,
 - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
 - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
 - e) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekanie),
 - f) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń zmiany planu;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości :
- a) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) zapewnienie dostępności działek, dla których nie wydzielono na rysunku zmiany planu układu komunikacyjnego przez realizację niewydzielonych w zmianie planu dojazdów spełniających wymogi określone w § 21 pkt 3,
 - c) warunki przestrzenne przy sporządzaniu podziału:
 - minimalna powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 800m² (z dopuszczeniem tolerancji max. 15% wynikających z uwarunkowań lokalnych np. kształt działki, istniejące zainwestowanie kubaturowe itp.), dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej i usług wolnostojących nie mniejsza niż 300m²,
 - minimalna szerokość działek dla zabudowy wolnostojącej 18m (odstępstwo jest możliwe jeżeli podział działki o szerokości mniejszej niż 18m nie prowadzi do jej zwężenia), dla zabudowy bliźniaczej min. 14m, dla zabudowy szeregowej min. 6m,
 - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych, wewnętrznych oraz nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów nie może być mniejszy niż 60⁰ oraz nie większy niż 120⁰;
- 6) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.
- § 13.
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **Z (1Z-7Z)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej** obejmujące zieleń trawiastą, grupy lub zespoły istniejących zadrzewień i zakrzewień, obudowę biologiczną rowów melioracyjnych.
 2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:
 - 1) zieleń urządzoną w formie skwerów osiedlowych;
 - 2) nie wydzielone w zmianie planu ciągi piesze towarzyszące rowom melioracyjnym;
 - 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innej ich lokalizacji lub innego ich prowadzenia;

- 4) obiekty i urządzenia z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową;
 - 5) nie wydzielone w zmianie planu dojazdu w przypadku braku możliwości innej ich lokalizacji lub innego ich prowadzenia.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **Z (1Z-7Z)**:
- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymienionymi w ust. 2.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZE (1ZE)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: teren zieleni o funkcji ekotonowej** obejmujący zieleń trawiastą, grupy lub zespoły istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz zakrzaczeń, obudowę biologiczną rowów melioracyjnych.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
- 1) nie wydzielone w zmianie planu ciągi piesze towarzyszące rowom melioracyjnym;
 - 2) obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innej ich lokalizacji lub innego ich prowadzenia;
 - 3) obiekty i urządzenia z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową;
 - 4) nie wydzielone w zmianie planu dojazdu związane z zapewnieniem dostępności istniejących rowów melioracyjnych w przypadku braku możliwości innej ich lokalizacji lub innego ich prowadzenia.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **ZE (1ZE)**:
- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymienionymi w ust. 2;
 - 3) obowiązuje:
 - zachowanie starych drzew,
 - zachowanie pokrycia terenu roślinnością trawiastą z pozostawieniem zakrzaczeń i niewykoszonych ziółorośli,
 - zakaz realizacji ogrodzeń; dopuszcza się ewentualnie ogrodzenia zapewniające swobodną migrację zwierząt średnich i drobnych (ogrodzenia żerdziowe, pozostawienie prześwitu pod ogrodzeniem, przy zakazie stosowania siatki drucianej).
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZL (1ZL)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: teren lasu**.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne**, na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
- 1) niewydzielone w zmianie planu liniami rozgraniczającymi rowy melioracyjne lub ich odcinki;
 - 2) urządzenia służące obsłudze gospodarki leśnej;
 - 3) urządzenia turystyki i rekreacji t.j. nie wydzielone w zmianie planu ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyki pieszej z towarzyszącymi elementami małej architektury jak ławki;
 - 4) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w przypadkach uzasadnionych;
 - 5) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **ZL (1ZL)**:
- 1) dostosowanie urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymienionymi w ust. 2;
 - 3) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z planami urządzania lasów.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **W (1W - 3W)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny rowów melioracyjnych**.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:
- 1) urządzenia komunikacji (kładki, mostki);
 - 2) urządzenia gospodarki wodnej - gospodarka wodna związana z właściwym utrzymaniem i regulacją koryt rowów melioracyjnych oraz działania związane z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozryną;
 - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **W (1W-3W)**:
- 1) dostosowanie urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymienionymi w ust. 2.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **KD** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych**, obejmujących:
- 1) drogi (ulice) klasy lokalnej **1KD/L, 2KD/L** (wchodzące w całości lub częściowo w obszar objęty zmianą planu), w tym:
 - a) jezdnie ulic,

- b) zatoki postojowe (w tym przystanków komunikacji),
 - c) chodniki,
 - d) urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
 - e) zieleń,
 - f) ścieżki rowerowe (dotyczy 1KD/L);
- 2) drogi (ulice) klasy dojazdowej **1KD/D, 2KD/D**, w tym:
- a) jezdnie ulic,
 - b) zatoki postojowe,
 - c) chodniki,
 - d) zieleń.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:
- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) niezbędne urządzenia techniczne dróg;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) istniejące i projektowane rowy melioracyjne w liniach rozgraniczających tych dróg (dotyczy szczególnie przekładanych odcinków rowów melioracyjnych).
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **KD**:
- 1) lokalizacja elementów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i pkt 3 warunkowana jest dostosowaniem ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu;
 - 2) rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg, o których mowa w ust.1 pkt 1 i pkt 2:
 - a) dla ulicy klasy lokalnej 1KD/L: 12m,
 - b) dla ulicy klasy lokalnej 2KD/L (która częściowo wchodzi w granice obszaru objętego zmianą planu):
 - łącznie z pasem terenu ustalonym w aktualnie obowiązującym planie miejscowym: 10m-12m (z uwagi na występujące uwarunkowania lokalne t.j. istniejącą zwartą zabudowę w południowej części obszaru) - wg rysunku zmiany planu,
 - szerokość rezerwy w granicy opracowania zmiany planu: 2m-12m – wg rysunku zmiany planu,
 - c) dla ulic klasy dojazdowej 1KD/D i 2KD/D: 10m;
 - 3) obowiązuje zakaz wprowadzania reklam (w tym wielkogabarytowych urządzeń reklamowych) w pasach drogowych ulic lokalnych i dojazdowych;
 - 4) obowiązuje realizacja w planowanych drogach lokalnych i dojazdowych urządzeń (mostki, przepusty) zapewniających ciągłość przepływu wód na odcinkach przeciętych tymi drogami.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.
- § 18.
1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **KDW (1KDW- 6KDW)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych** obejmujących:
- 1) jezdnie ulic;
 - 2) zatoki postojowe;
 - 3) chodniki;
 - 4) zieleń.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) niezbędne urządzenia techniczne dróg;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) istniejące i projektowane rowy melioracyjne w liniach rozgraniczających tych dróg (dotyczy szczególnie przekładanych odcinków rowów melioracyjnych).
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **KDW (1KDW-6KDW)**:
- 1) lokalizacja elementów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i pkt 3 warunkowana jest dostosowaniem ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu;
 - 2) rezerwa terenu w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych 1KDW-6KDW: 8m;
 - 3) obowiązuje zakaz wprowadzania reklam (w tym wielkogabarytowych urządzeń reklamowych) w pasach drogowych ulic wewnętrznych;
 - 4) obowiązuje realizacja w planowanych drogach wewnętrznych urządzeń (mostki, przepusty) zapewniających ciągłość przepływu wód na odcinkach przeciętych tymi drogami.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

Rozdział 4

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu

§ 19. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznej** ustala się:

- 1) realizacja przedsięwzięć na obszarze objętym zmianą planu nie może naruszać określonych w zmianie planu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy określonych w Rozdziale III i IV a także przepisów odrębnych;
- 2) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być przebudowywane i rozbudowywane zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych kategorii terenów w Rozdziale III ze szczególnym uwzględnieniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- 3) w kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić szczególnie określone w Rozdziale III warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy, gabarytów i formy architektonicznej a także wielkości działek oraz zasady podziału na działki budowlane;
- 4) warunkiem realizacji zabudowy jest dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną oraz nie wydzielony w zmianie planu dojazd;
- 5) zachowanie wyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w §20 pkt 9; w miejscach gdzie nie zostały

- wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 6) na obszarze objętym zmianą planu, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z innymi ustaleniami zmiany planu, dopuszcza się:
- a) lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów,
 - b) realizację nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów w rozumieniu §6 ust.1 pkt 5 (poza drogami wskazanymi na rysunku zmiany planu),
 - c) realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed podmakaniem gruntów;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń:
- a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w pasach rezerwy terenowej przeznaczonej dla dróg publicznych i wewnętrznych (wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi); dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio na linii rozgraniczającej w/w dróg,
 - b) w przypadku nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów nowe ogrodzenia nieruchomości należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5m od osi takiego dojazdu,
 - c) zakaz wznoszenia ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych przeseł betonowych oraz blachy falistej i trapezowej;
- 8) zasady lokalizacji urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych i informacyjnych:
- a) na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
 - b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci szyldów, tablic informacyjnych, tablic reklamowych o maksymalnych wymiarach 2,0m x 1,0m, związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie terenu inwestycji; urządzenia te należy lokalizować w ramach nieruchomości, na fasadach budynków lub ogrodzeniach,
 - c) obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych §17 ust.3 pkt 3 i §18 ust.3 pkt 3;
- 9) zasady ochrony przeciwpożarowej:
- a) pokrycie zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 10) kształtowanie zieleni na terenach przeznaczonych dla zainwestowania kubaturowego przy uwzględnieniu:
- a) określonych w rozdziale III wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) dopuszczenia wykorzystania istniejących zadrzewień jako elementu zieleni urządzonej,
 - c) nawiązania projektowaną zielenią do zieleni istniejącej i projektowanej na działkach sąsiednich (dla zapewnienia ciągłości systemu),
 - d) zapewnienia co najmniej 30% udziału drzew i krzewów zimozielonych w ogólnej liczbie drzew i krzewów;
- 11) w kształtowaniu przestrzeni publicznej – w rozumieniu §6 ust.1 pkt 14 – należy uwzględnić:
- a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² (powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów określonych w Rozdziale III - dotyczy szczególnie §11 ust. 2 pkt 3),
 - b) dla terenu 6MN stosownie do ustaleń §11 ust. 2 pkt 3 i pkt 4 całkowity zakaz lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących z zakresu handlu a także obiektów usług publicznych wolnostojących,
 - c) planowaną trasę ścieżki rowerowej wg przebiegu określonego na rysunku zmiany planu,
 - d) w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej potrzeby osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania – zapewniające odpowiednie warunki dla osób niepełnosprawnych, uwzględniając wszelkie ich dysfunkcje,
 - e) ustalenia określone w pkt 5, pkt 7 i pkt 8.
- § 20. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:
- 1) zasadę zachowania w sposobie zagospodarowania terenu, działki budowlanej lub terenu inwestycji proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów określonych w Rozdziale III;
 - 2) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarze objętym zmianą planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowania projektu budowlanego zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno - budowlanych;
 - 3) ochronę gleb poprzez obowiązek składowania mas ziemnych powstałych w procesie budowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad ochrony powierzchni ziemi ze szczególnym uwzględnieniem warstwy próchnicznej gleb IV i wyższych klas bonitacyjnych celem ich wykorzystania przy kształtowaniu i urządzeniu terenu;
 - 4) dla ograniczenia ewentualnych zagrożeń lokalnymi podtopieniami w przypadku długotrwałych opadów i wysokich stanów na rzece Drwince oraz niedrożności rowów melioracyjnych, a także ochrony przed oddziaływaniem podtopień następujące zasady:
 - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury

- technicznej w pasach ochronnych istniejących rowów melioracyjnych, których szerokość wynosi min. 10m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
- b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe budynki (szczególnie realizowane w sąsiedztwie rowów melioracyjnych) należy wyposażyć w rozwiązania konstrukcyjno – techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód w tym skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych; zaleca się nie podpiwniczanie budynków oraz przyjęcie powierzchni biologicznie czynnej działki na jak najwyższym poziomie, obowiązuje odsunięcie nowo realizowanych budynków od rowów melioracyjnych na maksymalnie możliwą w konkretnych uwarunkowaniach odległość przy uwzględnieniu warunków lit. a,
- c) na terenach zagrożonych zalaniem lub podtopieniami w czasie powodzi wymagana jest budowa kanalizacji opadowej z przepompowniami wód na wypadek wysokich stanów wody w rzekach,
- d) celem zabezpieczenia możliwości ewakuacji ludności oraz prowadzenia działań ratowniczych i zabezpieczających w tym rejonie miasta dopuszcza się możliwość wykorzystania dla prowadzenia dróg powodziowych istniejącego i planowanego na obszarze zmiany planu układu drogowego (dotyczy 1KD/L i 2KD/L);
- 5) ochronę wód i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez obowiązek:
- a) zachowania istniejących rowów melioracyjnych zarówno wyznaczonych jak i niewyznaczonych na rysunku zmiany planu z zapewnieniem ich obudowy biologicznej w ramach pasów ochronnych o których mowa w pkt 4 lit.a; dopuszcza się możliwość przełożenia wskazanego na rysunku zmiany planu odcinka istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych w lit.b,
- b) przełożenie wskazanego na rysunku zmiany planu odcinka rowu melioracyjnego warunkowane jest:
- brakiem zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla terenów sąsiednich,
 - wprowadzeniem roślinności nadbrzeżnej stanowiącej element obudowy biologicznej,
 - uwzględnieniem wymogów określonych w pkt 4 lit. a i b,
- c) prowadzenia regulacji rowów melioracyjnych z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów przy zapewnieniu utrzymania a w razie potrzeby odtwarzania roślinności nadbrzeżnej w tym zadrzewień stanowiących elementy obudowy biologicznej (dotyczy szczególnie 1Z-4Z oraz 1ZE),
- d) obowiązek zapewnienia ciągłości istniejących rowów melioracyjnych szczególnie na odcinkach przeciętych planowanymi drogami;
- 6) ochronę głównego zbiornika wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych GZWP Nr 451 Bogucice, poprzez zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża i wód podziemnych substancji toksycznych oraz innych szkodliwych dla wód podziemnych (dotyczy szczególnie niektórych usług oraz sposobu czasowego składowania odpadów komunalnych) a także uwzględnienie ustaleń określonych w pkt 7 i pkt 8;
- 7) ograniczenie uciążliwości obiektów dla otoczenia poprzez spełnienie następujących zasad:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji celu publicznego (w tym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej),
- b) ewentualne przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz uwzględnienia lit.c,
- c) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, która mogłaby powodować powstawanie uciążliwości (szczególnie dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej) wykraczających poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny; dotyczy to przede wszystkim odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
- d) realizacja nowej zabudowy wymaga wyposażenia jej w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym szczególnie z zakresu odprowadzania ścieków,
- e) dla nowo realizowanych budynków obowiązek stosowania w indywidualnym systemie zaopatrzenia w ciepło ogrzewania elektrycznego lub paliw „ekologicznie czystych” (np. lekki olej opałowy) względnie niekonwencjonalnych nośników energii przy zastosowaniu technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza – z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- f) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne oraz odwadniające pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni (w tym z dróg) przy wprowadzeniu do odbiorników winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
- 8) ochronę przed zagrożeniami związanymi z odpadami, poprzez:
- a) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Niepołomice dotyczącymi gospodarki odpadami,
- b) zakaz gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki,
- c) składowanie odpadów stałych możliwe jest wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
- 9) ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych poprzez obowiązek zachowania wyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określających minimalne odległości lokalizacji nowych i rozbudowywanych budynków, które wynoszą:

- a) 8m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/L,
 - b) 6m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/D,
 - c) 4m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KDW;
- 10) obowiązek uwzględnienia określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; Zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej (1MU-4MU) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”,
 - b) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-6MN) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - c) teren lasu (1ZL) powinien spełniać wymogi określone dla terenu przeznaczonego „na cele rekreacyjno wypoczynkowe”,

dla pozostałych terenów nie określa się w zmianie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi ich kwalifikacji; w terenach tych będą miały zastosowanie przepisy odrębne;

- 11) zasady ochrony obszarów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych:
- a) w granicach obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska obowiązek uwzględnienia wytycznych zawartych w stosownych aktach prawa regulujących zasady w granicach obszarów Natura 2000,
 - b) obowiązuje ochrona lasów w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) wykonywanie prac realizacyjnych na działkach budowlanych lub terenach inwestycji sąsiadujących bezpośrednio z obszarami cennymi przyrodniczo położonymi na styku z obszarem objętym zmianą planu od strony północno – wschodniej i wschodniej wymaga braku ingerencji w te obszary poprzez zakaz wykonywania na nich prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 12) ogólne zasady ochrony zieleni:
- a) dążność do zachowania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki drzew i krzewów w przypadku gdy stanowią one zagrożenie życia lub mienia oraz w przypadkach nieuniknionych kolizji z planowanym zainwestowaniem, z warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - b) w procesie nasadzenia drzewostanu i zieleni niskiej dążność do zachowania fragmentów zieleni o charakterze naturalnym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rowów melioracyjnych,
 - c) obowiązek uwzględnienia ustaleń, o których mowa w § 19 pkt 10.

§ 21. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** obszaru objętego zmianą planu ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy rozwiązać w oparciu o istniejącą ul. Ples jako drogę klasy lo-

kalnej KD/L zapewniającą powiązania zewnętrzne dla wyznaczonych w ramach zmiany planu dróg klasy dojazdowej KD/D oraz dróg wewnętrznych KDW a także niewydzielonych w zmianie planu dojazdów przebiegających w układzie dostosowanym do lokalnych potrzeb konkretyzowanych na etapie uruchamiania procesu inwestycyjnego;

- 2) celem usprawnienia ruchu należy zapewnić powiązanie bezpośrednio ul. Ples z ul. Okrężną jako dróg klasy lokalnej poprzez realizację odcinka drogowego w tej samej klasie w północnej części obszaru objętego zmianą planu - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) w modernizacji, rozbudowie i budowie dróg zachowanie parametrów technicznych określonych w § 17 ust.3 pkt 2 i § 18 ust.3 pkt 2 natomiast dla niewydzielonych w zmianie planu dojazdów, o których mowa w pkt 1 zabezpieczenie pasa szerokości min. 7m (dla realizacji jezdni szerokości min. 5,5m i jednostronnego chodnika szer. min. 1,5m); w ramach zespołu mieszkaniowego dopuszcza się podjazdy o szerokości min 5m jako ciągi pieszo - jezdne;
- 4) obsługę komunikacją zbiorową zapewnią linie autobusowe lub mikrobusowe prowadzone w ul. Ples;
- 5) w zakresie obsługi parkingowej miejsca należy zapewnić w ramach terenu inwestycji lub działek budowlanych z uwzględnieniem wskaźników określonych w Rozdziale III dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów;
- 6) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy prowadzić z wykorzystaniem istniejących i planowanych dróg dojazdowych, wewnętrznych i nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów przy ich określaniu w projektach budowlanych i uzgadnianiu w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi;
- 7) przy trasowaniu nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów należy uwzględnić istniejące podziały własnościowe oraz wykorzystać w przypadku takiej możliwości istniejące drogi polne i przejazdy przy maksymalnym dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu (zieleni, ogrodzenia, inne obiekty trwałe w pasie drogowym);
- 8) projekty przebudowy i budowy układu drogowego muszą uwzględniać towarzyszącą zieleni, potrzebę w zakresie budowy ścieżki rowerowej z wykorzystaniem układu komunikacyjnego (dotyczy 1KD/L);
- 9) podstawową ścieżkę rowerową, której trasę wskazano na rysunku zmiany planu należy realizować w liniach rozgraniczających drogi 1KD/L jako wydzieloną w obrębie poboczy, wydzieloną z pasa jezdni lub ciąg pieszo – rowerowy prowadzony w ramach chodników.

§ 22. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) przyjęcie następujących zasad dla wszystkich elementów istniejących i planowanych uzbrojenia w obszarze objętym zmianą planu:
- a) dopuszczenie utrzymania, przeniesienia lub przebudowy (w tym skablowania) a także rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb oraz stopnia kolizji z planowanymi nowymi obiektami,

- b) możliwość alternatywnego prowadzenia nowych ciągów uzbrojenia w dostosowaniu do istniejących lokalnych uwarunkowań technicznych oraz względów ekonomicznych:
- w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych dróg klasy lokalnej (KD/L), klasy dojazdowej (KD/D), dróg wewnętrznych (KDW) oraz w ramach nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie,
 - innymi trasami pod warunkiem, że nie będą stanowić kolizji z innymi elementami zagospodarowania oraz naruszać przepisów odrębnych,
- c) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji. Szczegółowy przebieg planowanych sieci infrastruktury technicznej zostanie określony w projekcie budowlanym a ustalony w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji,
- d) zapewnienie technicznych stref ochrony wzdłuż urządzeń i sieci uzbrojenia zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym szczególnie w zakresie odległości przy lokalizowaniu nowych obiektów w stosunku do tych urządzeń i sieci);
- 2) przyjęcie następujących zasad w odniesieniu do poszczególnych rodzajów uzbrojenia terenu:
- a) w zakresie **systemu zaopatrzenia w wodę**:
- system zaopatrzenia w wodę ma zapewnić mieszkańcom obszaru objętego zmianą planu jak i pozostałym odbiorcą wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - obowiązuje docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników w obszarze objętym zmianą planu,
 - źródłem zaopatrzenia w wodę jest i będzie trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami Bogucickimi tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP Nr 451 – „Bogucice”),
 - wyposażenie terenu w sieć wodociągową odbywać się będzie w oparciu o funkcjonujący system wodociągu grupowego „Niepołomice” z doprowadzeniem wody do obszaru objętego zmianą planu przez rozbudowę istniejącego układu sieci w ul. Ples,
 - przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego zmianą planu należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (dotyczy także odległości przeciwpożarowych hydrantów zewnętrznych od istniejących i projektowanych budynków),
- b) w zakresie **systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków** należy przyjąć:
- projektowane systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków mają zapewnić największej ilości mieszkańców i użytkowników możliwość odprowadzania ścieków oraz wysoką jakość i niezawodność ich oczyszczania,
 - jako główny odbiornik ścieków sanitarnych funkcjonującą oczyszczalnię ścieków przy ul. Grabskiej w Niepołomicach,
 - rozbudowę istniejącego układu sieci kanalizacyjnej ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Ples,
- c) w zakresie **systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Drwinka,
 - 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, których przekroje i spadki koryt należy dostosować do zwiększonych przepływów; dopuszcza się możliwość budowy zbiorników przetrzymujących nadmiar wód opadowych,
 - w istniejących i projektowanych pasach drogowych, wzdłuż których dopuszczona jest zabudowa należy rezerwować miejsce dla lokalizacji kanałów opadowych, do których powinny być odprowadzone wody opadowe zarówno z pasa drogowego jak i z przynależnych zlewni,
 - 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 konieczności zachowania ustaleń § 20 pkt 7 lit. f oraz zwiększenia przepustowości odbiorników wód opadowych i roztopowych zabezpieczających przed podtopieniami terenu, (powyższe dotyczy także sytuacji bezpośredniego sąsiedztwa dróg z rowami melioracyjnymi i ciekami w terenach zabudowanych),
- d) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** należy przyjąć:
- jako źródło zasilania istniejące stacje transformatorowe SN/nN znajdujące się w rejonie obszaru objętego zmianą planu, a w przypadku braku dostatecznej mocy umożliwiającej przyłączenie nowych budynków konieczna będzie rozbudowa sieci średniego napięcia oraz budowa nowych stacji transformatorowych SN/nN,
 - konieczność rozbudowy istniejących linii niskiego napięcia,
 - w przypadku konieczności realizacji wolnostojącej stacji transformatorowej niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20m², a dla stacji słupowej terenu o powierzchni ok. 6m² z zapewnieniem dojazdu (jako propozycję możliwości lokalizacji stacji wskazuje się rejon skrzyżowania ul. Okrężnej z planowanym odcinkiem jej połączenia z ul. Ples),
- e) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** należy przyjąć:
- zasilanie w oparciu o istniejące gazociągi średniego i niskiego ciśnienia (ze szczególnym uwzględnieniem gazociągu Ø 110PE w ul. Ples) poprzez ich rozbudowę i modernizację

dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców w żądanych ilościach,

- prowadzenie odcinków planowanych sieci gazowych zasilających budynki w obszarze objętym zmianą planu w nawiązaniu do zasad określonych w pkt 1,
 - spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- f) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** należy przyjąć:
- ogrzewanie w oparciu o system indywidualny (np. kotłownie w poszczególnych budynkach lub dla zespołu budynków w przypadkach zabudowy zorganizowanej),
 - spełnienie wymogów określonych w § 20 pkt 7 lit.e,
- g) w zakresie **łączy technicznej** należy przyjąć:
- zachowanie istniejących sieci i urządzeń technicznych oraz możliwość ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy stosownie do potrzeb a także realizacji nowych – z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji technicznej i kabli ziemnych i innych dostępnych rozwiązań,
 - w prowadzeniu sieci uwzględnienie zasad określonych w pkt 1,
 - możliwość budowy i rozbudowy stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii.

§ 23. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów oraz tymczasowego zagospodarowania (powyższe nie dotyczy organizacji placu budowy dla realizacji inwestycji ustalonych w zmianie planu);

- 2) utrzymanie dotychczasowego użytkowania do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 5 **Przepisy końcowe**

§ 24. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej MU (1MU-4MU) – 30%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (1MN-6MN) – 15%;
- 3) dla pozostałych terenów - 1%.

§ 25. W granicach obszaru objętego zmianą planu traci moc *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice* przyjęty uchwałą Nr XXXI/502/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005 r.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach
Marek Ciastoń

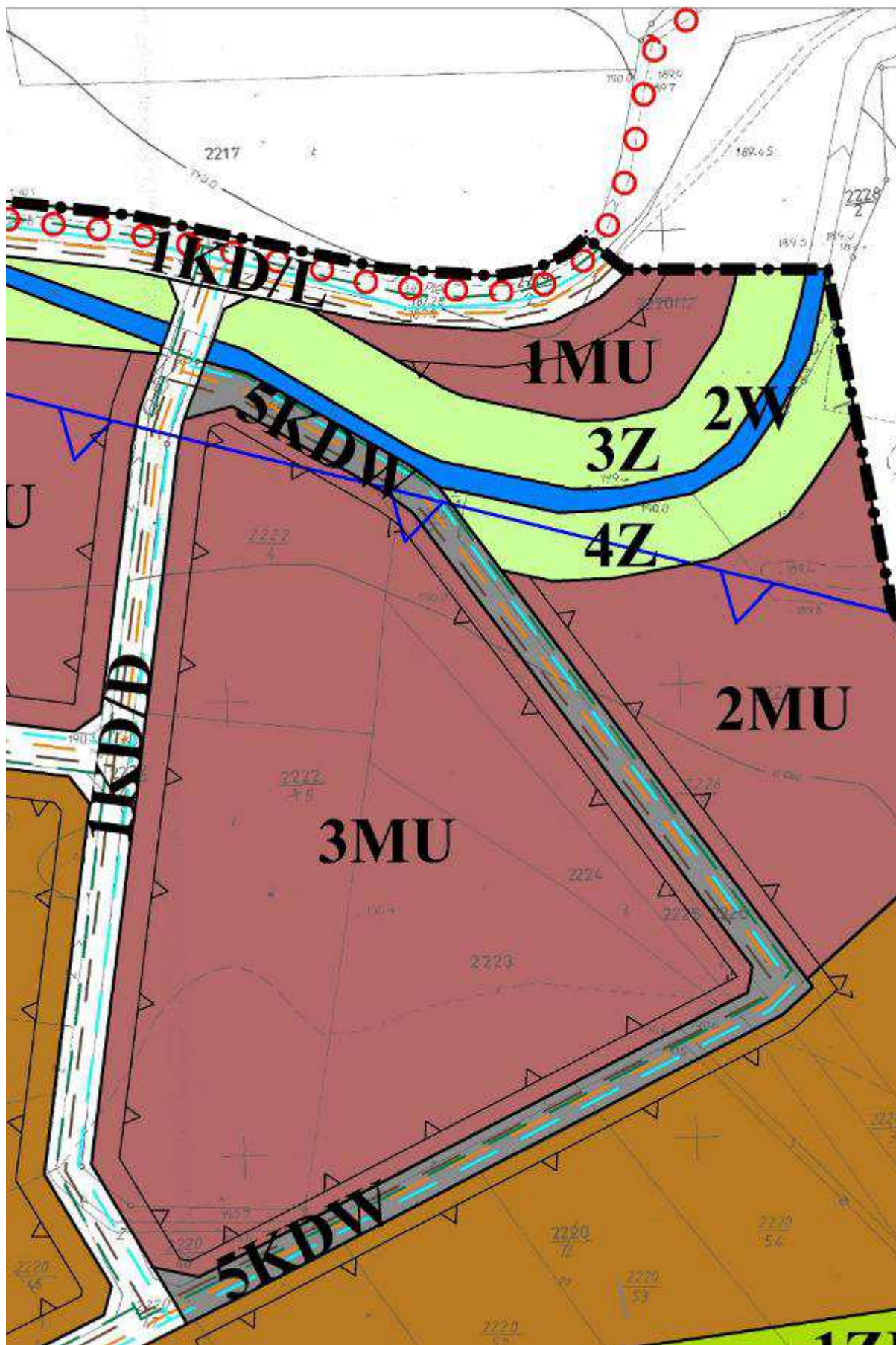
1.



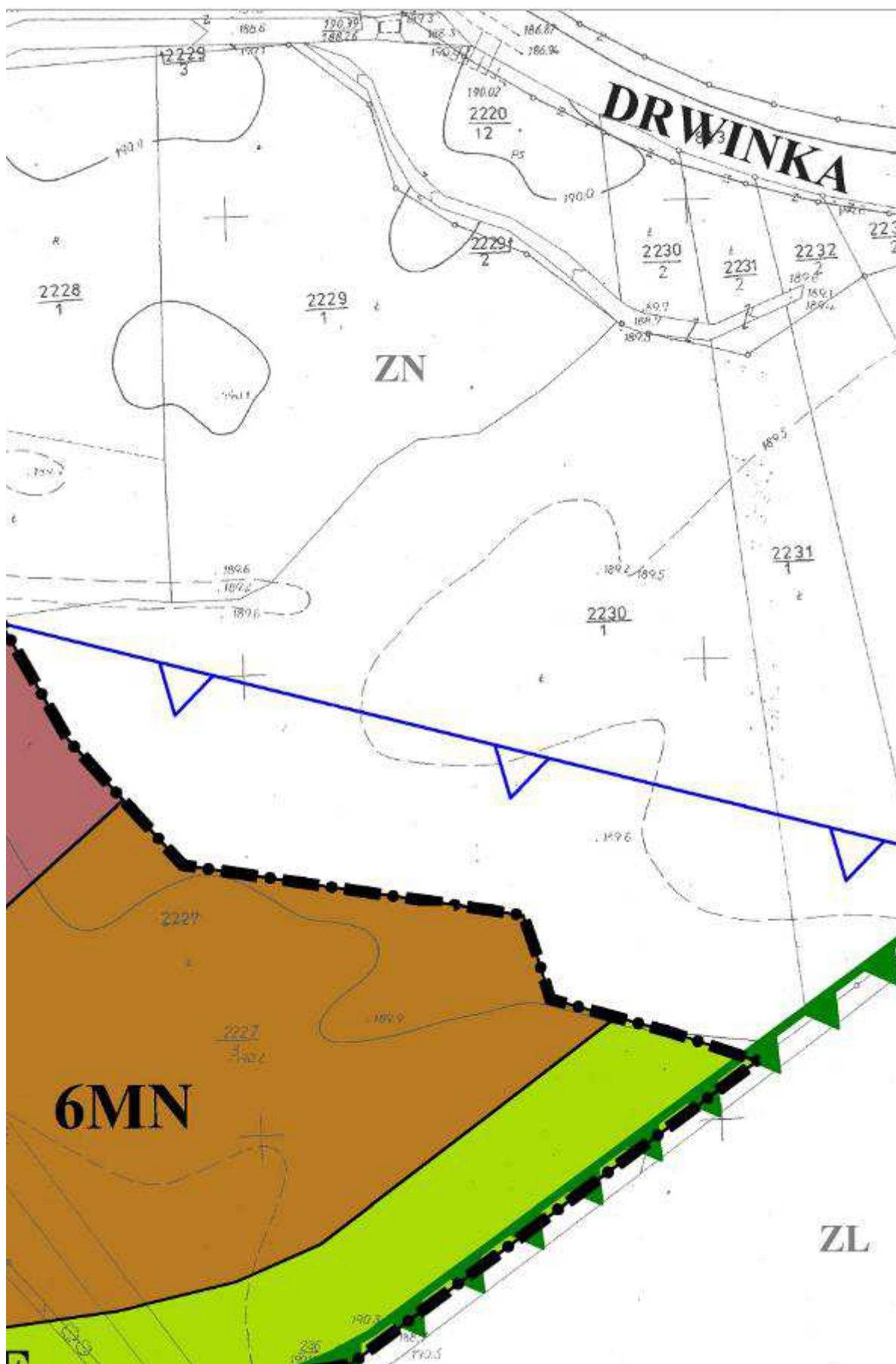
2.



3.



4.



5.



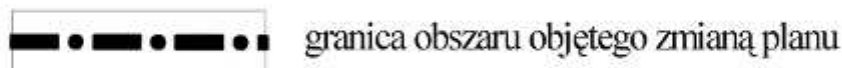
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU GMINY NIEPOŁOMICE O POŁOŻONEGO W OKOLIC

RYSUNEK ZMIANY PLANU RADY MIEJSKIEJ W NIEPO

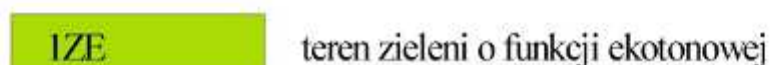
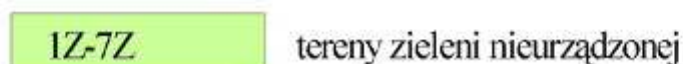
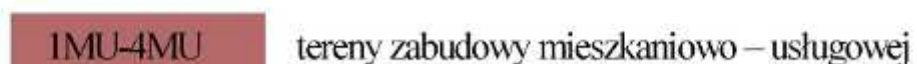
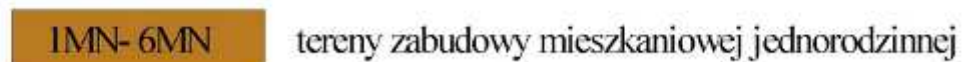
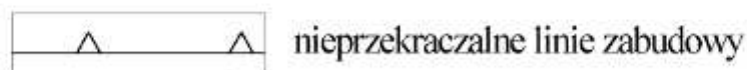
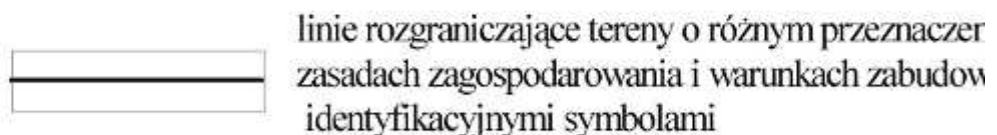
SKALA 1:1000

LEGENDA:

Oznaczenia formalne:



Ustalenia zmiany planu:



6.

PLANU ZAGOSPODAROWANIA BSZAR „A” MIASTO NIEPOŁOM CY UL. PLES W NIEPOŁOMICACH

U – ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHW OŁOMICACH Z DNIA 31 SIERP



niem oraz różnych
wy wraz z

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

 granica obszaru objętego



7.

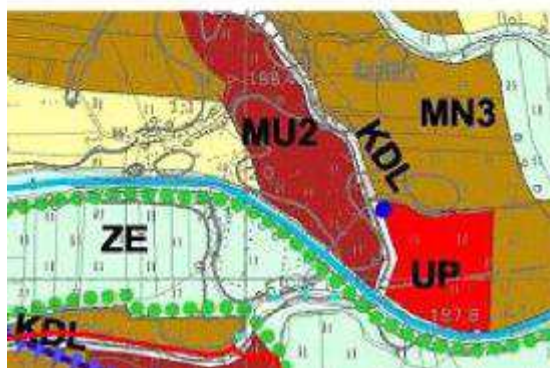
PRZESTRZENNEGO MICE - DLA OBSZARU CH

WAŁY NR X/131/11 NIA 2011R.

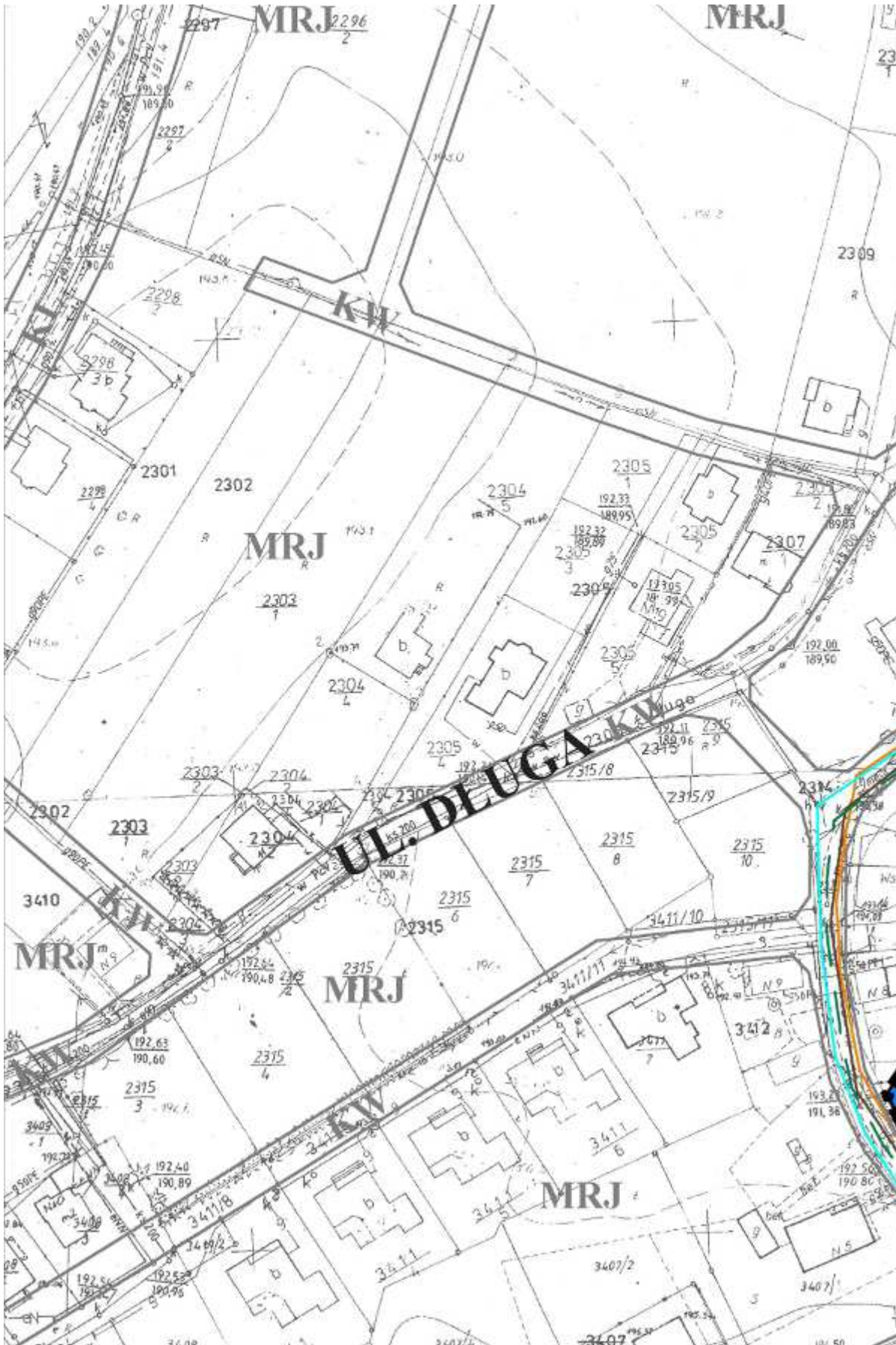


**KOWAŃ I KIERUNKÓW
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICE**

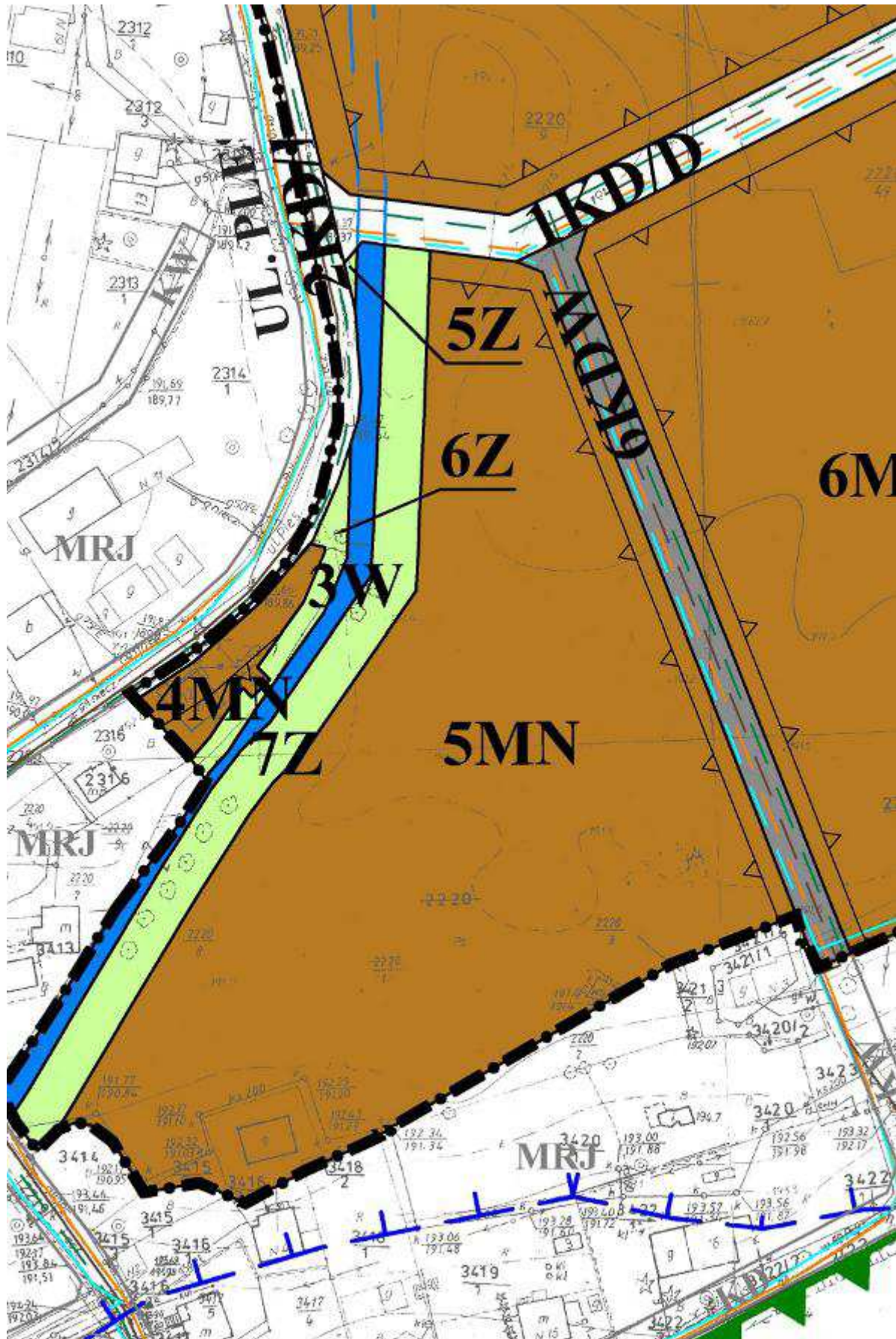
go zmianą planu



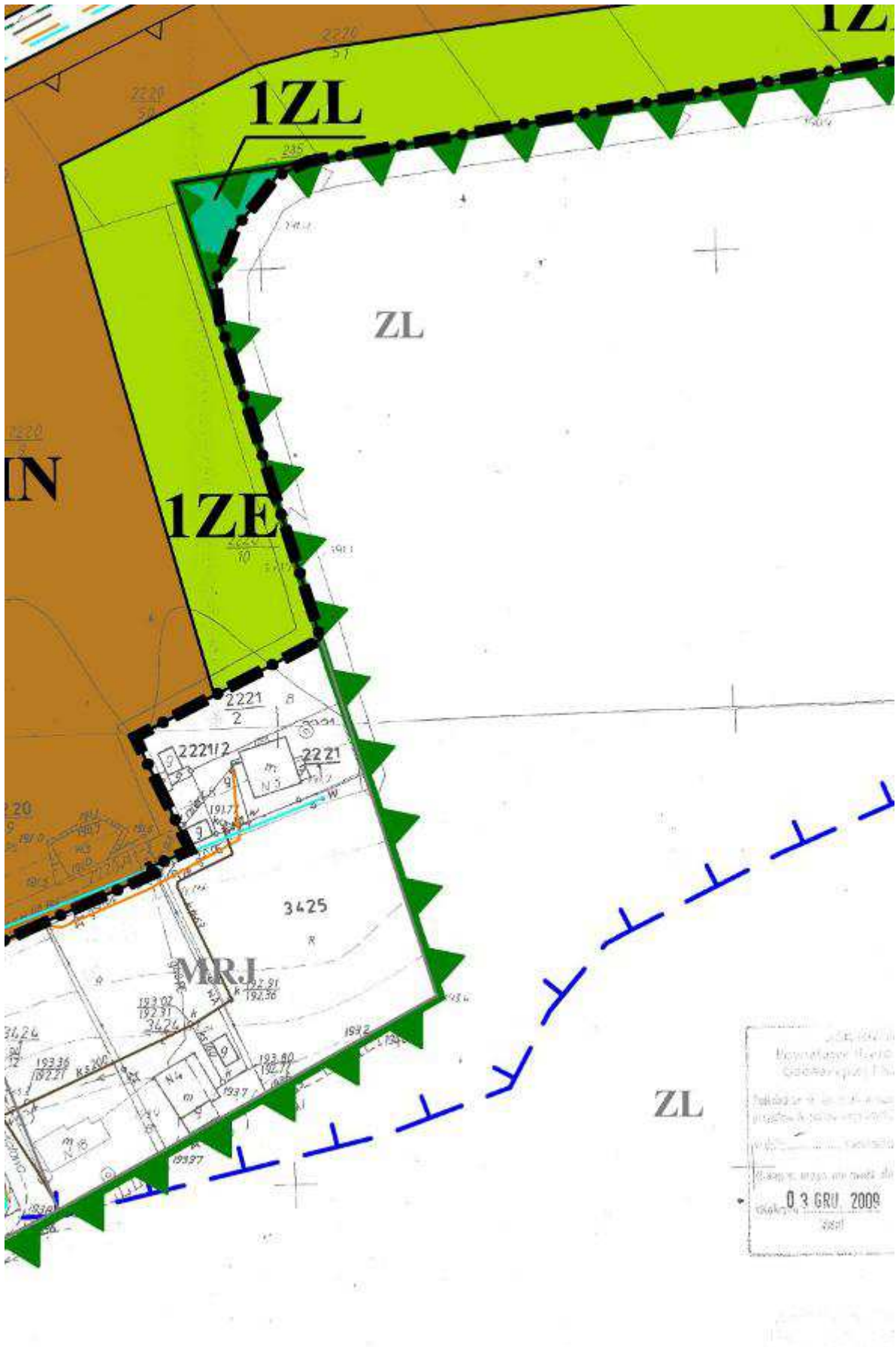
8.



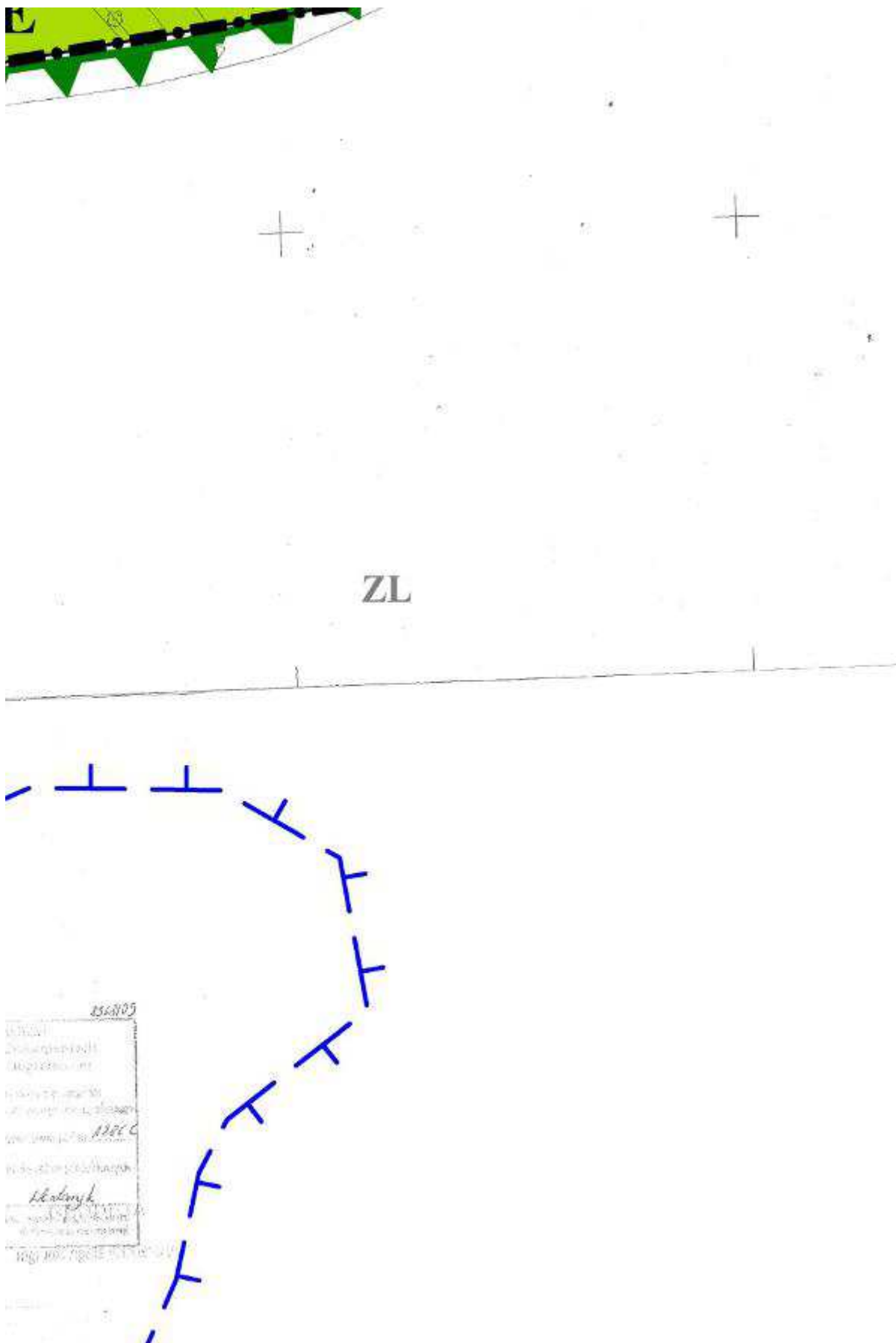
9.




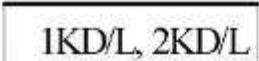
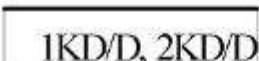



10.



11.






12.

	tereny rowów melioracyjnych
	tereny dróg publicznych – drogi (ulice) lokalne
	tereny dróg publicznych – drogi (ulice) dojazdowe
	tereny dróg wewnętrznych
	odcinek istniejącego rowu melioracyjnego do planu
	trasa ścieżki rowerowej

Elementy nie będące ustaleniami zmiany planu:

Wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentów i decyzji wi

	granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
	granica obszaru Natura 2000 kod: PLB 120002
	granica obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku przeciwpowodziowego lub przelania się wody

Infrastruktura techniczna:

	projektowana linia elektroenergetyczna średniego napięcia w obszarze objętego zmianą planu od istniejącej linii
	projektowana lokalizacja stacji transformatorowej
	istniejąca i projektowana sieć wodociągowa
	istniejąca i projektowana sieć gazowa
	istniejąca i projektowana sieć kanalizacyjna
	linie teletechniczne projektowane i do przebudowy

13.

ve

zelożenia



gających wg przepisów odrębnych:

1 GZWP Nr 451 Bogucice

Łuszcza Niepołomska

dku uszkodzenia wału
przez koronę wału

go napięcia prowadzona do
ii 15kV „Wola Batorska”

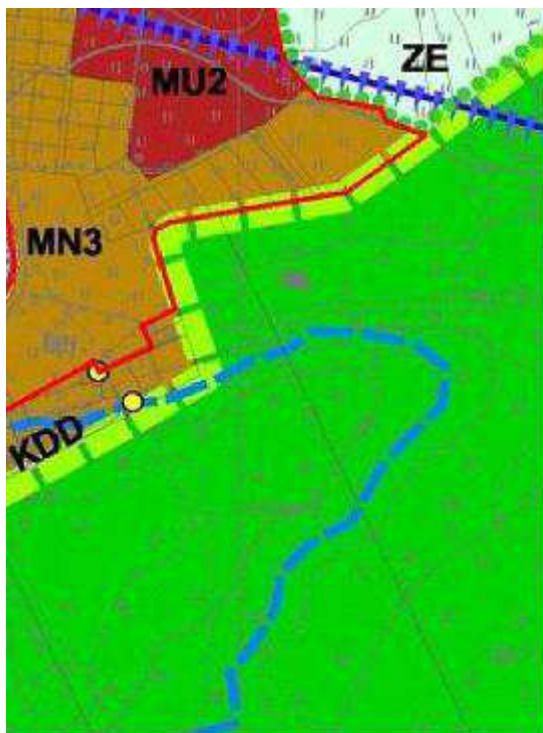
wej

NR UMOWY	PP.7321-90/09
NR OPRACOWANIA	1
DATA UKOŃCZENIA	SIERPIEŃ 2011r
ETAP	4
LOKALIZACJA	MIASTO NIEPOŁ
INWESTOR	URZĄD MIASTA NIEPOŁOMICE
AUTORZY OPRACOWANIA	MGR INŻ.ARCH. MGR INŻ.ARCH.
OPRACOWANIE GRAFICZNE	MGR INŻ.ARCH.

URBANISTYCZNO – AF
30
U

wy

14.



OMICE – OBSZAR W OKOLICY UL. PLES		
I GMINY	NR UPR/ NR O.I.U	PODPIS
JERZY GRZYMEK	KT-162	
ANNA GRZYMEK	KT-338	
ANNA GRZYMEK	KT-338	
ARCHITEKTONICZNE STUDIO „ŁAD” 690 KRAKÓW „ MOKRA 11		

LEGENDA:

Oznaczenia formalne:

—•••••— granica obszaru objętego zmianą planu

Ustalenia zmiany planu:

— — — — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania i warunkach zabudowy wraz z identyfikacyjnymi symbolami

—△—△— nieprzekraczalne linie zabudowy

IMN-6MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

IMU-4MU tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

IZ-7Z tereny zieleni nieurządzonej

I ZE teren zieleni o funkcji ekotonowej

I ZL teren lasu

I W-3W tereny rowów melioracyjnych

IKDL, 2KDL tereny dróg publicznych – drogi (ulice) lokalne

IKD'D, 2KDD tereny dróg publicznych – drogi (ulice) dojazdowe

IKDW-6KDW tereny dróg wewnętrznych

— — — — — odcinek istniejącego rowu melioracyjnego do przełożenia

○ ○ ○ ○ ○ trasa ścieżki rowerowej

Elementy nie będące ustaleniami zmiany planu:

Wynikające z przepisów odrębnych oraz dokumentów i decyzji wiążących wg przepisów odrębnych:

—△— granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 451 Bogucice

—△— granica obszaru Natura 2000 kod: PLB 120002 Puszcza Niepołomska

—△— granica obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę wału

Infrastruktura techniczna:

— — — — — projektowana linia elektroenergetyczna średniego napięcia prowadzona do obszaru objętego zmianą planu od istniejącej linii 15kV „Wola Batorska”

— [Z] — projektowana lokalizacja stacji transformatorowej

— — — — — istniejąca i projektowana sieć wodociągowa

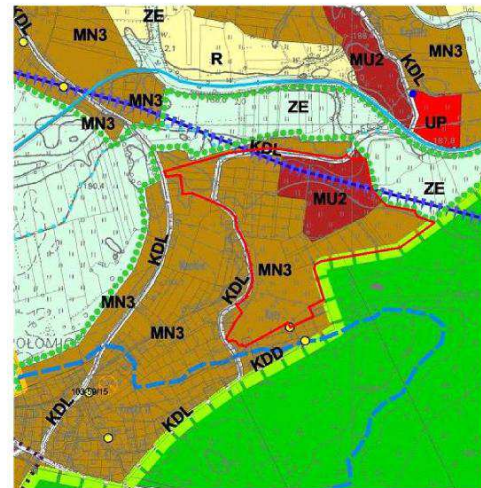
— — — — — istniejąca i projektowana sieć gazowa

— — — — — istniejąca i projektowana sieć kanalizacyjna

— — — — — linie teletechniczne projektowane i do przebudowy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICIE

— — — — — granica obszaru objętego zmianą planu



Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach
Marek Ciastoń

Załącznik nr 2
do uchwały Nr X/131/11
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice - dla obszaru położonego w okolicy ul. Ples w Niepołomicach

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustaleniem art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o pla-

nowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, co następuje:

§ 1

1. Projekt zmiany planu miejscowego wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice w okresie od 10 czerwca 2011r. do 12 lipca 2011r. Informację o terminach: wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu i możliwości zgłaszania uwag Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice ogłosił za pomocą komunikatu prasowego („Dziennik Polski” z dnia 01 czerwca 2011r., nr ogłoszenia 463311), komunikatu w internecie (zamieszczonego na stronie www.niepolomice.eu,

- w dniu 01 czerwca 2011r.) oraz obwieszczenia zamieszczonego w dniu 01 czerwca 2011r. – 28 lipca 2011r. na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice. Termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu wyznaczono na dzień 28 czerwca 2011r. o godz. 1000
2. W toku wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag
 3. Na publiczną dyskusję nie przybyły żadne zainteresowane osoby oraz nie zgłoszono żadnych uwag
 4. W wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko t.j. do dnia 28 lipca 2011r. również nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr X/131/11
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 31 sierpnia 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice - dla obszaru położonego w okolicy ul. Ples w Niepołomicach

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

Zgodnie z ustaleniem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 ze zm.) Rada Miejska w Niepołomicach rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na:

§ 2. Na podstawie stanu wynikającego z przebiegu postępowania w sprawie sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego ustalonego w § 1 nie zachodzi potrzeba podejmowania czynności dla rozpatrzenia uwag.

§ 3. Na podstawie ustaleń § 1 i § 2 stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice - dla obszaru położonego w okolicy ul. Ples w Niepołomicach, nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć w sprawie uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Niepołomicach
Marek Ciastoń

- 1) wykupie terenów związanych z budową lub przebudową dróg klasy lokalnej i przebiegającego w nich uzbrojenia (w tym odwodnienia);
 - 2) przebudowie odcinków ul. Ples (wraz z odwodnieniem);
 - 3) budowie odcinka drogi lokalnej stanowiącego połączenie ul. Ples z ul. Okrężną (wraz z odwodnieniem);
 - 4) przebudowie i rozbudowie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 1 będą:
 - 1) środki własne gminy;
 - 2) środki pozyskane z funduszy strukturalnych;
 - 3) środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne gminy;
 - 4) kredyt bankowy;
 3. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 2 np. subwencje, dotacje celowe, fundusze krajowe, obligacje komunalne itp.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach
Marek Ciastoń

• Informacja o warunkach rozpowszechniania i prenumeraty Dziennika Urzędowego:

Dziennik rozpowszechniany jest w drodze prenumeraty pełnej lub ograniczonej.

Reklamacje z powodu nieotrzymania poszczególnych numerów w prenumeracie pełnej należy zgłaszać telefonicznie na nr: (061) 835 35 36 do ESUS Agencja Reklamowo-Wydawnicza Tomasz Przybylak, 61-815 Poznań, ul. Ratajczaka 26/8 do 5 dni po otrzymaniu następnego kolejnego numeru, zgłoszenie po tym terminie nie będzie uwzględnione.

• Informacja o czasie i miejscu, w którym wyłożone są do powszechnego wglądu zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami:

Wydział Nadzoru Prawnego i Kontroli Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22, p. 220, w czasie pracy Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Wydawca: Wojewoda Małopolski

Redakcja: Wydział Nadzoru Prawnego i Kontroli Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22, p. 220, tel. (012) 392-12-20 e-mail: mcac@malopolska.uw.gov.pl

Redakcja udziela wszelkich informacji dotyczących aktów prawnych ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego. **Skład** Wydział Nadzoru Prawnego i Kontroli Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie

Druk i rozpowszechnianie: ESUS Agencja Reklamowo-Wydawnicza Tomasz Przybylak, 61-815 Poznań, ul. Ratajczaka 26/8, tel. (061) 835 35 36

Tłoczono z polecenia Wojewody Małopolskiego w ESUS Agencja Reklamowo-Wydawnicza Tomasz Przybylak, 61-815 Poznań, ul. Ratajczaka 26/8, tel. (061) 835 35 36