



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 października 2010 r.

Nr 530

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁA RADY GMINY:

- 3972** – Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Zabierzów Bocheński I”* 33295

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

3972

UCHWAŁA NR LXIX/728/10 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH z dnia 21 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Zabierzów Bocheński I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Niepołomicach uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Zabierzów Bocheński I”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice.

2. Uchwałą objęty jest obszar o powierzchni ok. 1061,5 ha, obejmujący przeważającą część miejscowości Zabierzów Bocheński w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszarów wskazanych na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLIX/509/09 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w załączniku graficznym planu, będącym integralną częścią uchwały.

2. Załącznik graficzny obejmuje rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,

ustalający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.

3. Załącznikami do uchwały są także rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla rozwoju mieszkalnictwa z towarzyszącymi urządzeniami usług i urządzeń obsługi oraz rozwoju gospodarczego w zakresie funkcji produkcyjnych, usługowych i rolniczych z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu;
- 2) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni;
- 3) podniesienie wartości nieruchomości.

§ 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

- 1) przepisy ogólne, o których mowa w Rozdziale 1;
- 2) przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w Rozdziale 2;
- 3) przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w Rozdziale 3;
- 4) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale 4.

2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i odpowiadające im symbole cyfrowo – literowe na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej (**P/U**);
- 2) tereny zabudowy usług publicznych (**U1**);
- 3) tereny zabudowy usług komercyjnych (**U2/I, U2/II**);
- 4) tereny zabudowy usług kultury (**U3**);
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN1, MN2**);
- 7) tereny sportu i rekreacji (**US1, US2**);
- 8) teren infrastruktury technicznej - obejmujący obiekty i urządzenia oczyszczania ścieków (**K**);
- 9) teren usług i produkcji rolniczej (**RU**);
- 10) teren cmentarza (**ZC**);
- 11) tereny rolnicze (**R**);
- 12) tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej (**R/Z**);
- 13) tereny lasów (**ZL**);
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (**WS1-WS3**);
- 15) tereny dróg publicznych KD (**KD/G, KD/Z, KD/L, KD/D**);
- 16) tereny dróg wewnętrznych (**KDW**).

3. Integralną częścią planu są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, na którym naniesiono:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (podstawowym i dopuszczalnym) lub różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z identyfikacyjnymi symbolami;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszaru wymagającego przekształceń i rewitalizacji;
- 5) obszary cenne przyrodniczo tworzące sieć korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym (w nawiązaniu do głównego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym wzdłuż rzeki Wisły);
- 6) obszary predysponowane do ochrony w formie użytku ekologicznego;
- 7) tereny o funkcji ekotonowej;
- 8) obiekty zabytkowe objęte ochroną na mocy planu (ujęte w gminnej ewidencji konserwatorskiej);
- 9) kapliczki objęte ochroną na mocy planu (ujęte w gminnej ewidencji konserwatorskiej i predysponowane do ujęcia w tej ewidencji);
- 10) strefa ekspozycji zabytkowego obiektu kościoła;
- 11) przestrzenie publiczne obejmujące główne pierzeje usługowe i ciągi piesze z towarzyszącą zielenią;
- 12) trasa ścieżki rowerowej.

4. Elementami wiążącymi są wynikające z dokumentów i decyzji oraz przepisów odrębnych, zawartych w części graficznej planu ustalenia:

- 1) udokumentowane stanowiska archeologiczne;
- 2) granica obszarów Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska, kod: PLH 120008 Koło Grobli;
- 3) granica istniejącego rezerwatu „Koło”;
- 4) zasięg zbiornika wód trzeciorzędowych GZWP Nr 451 Bogucice (obejmujący cały obszar objęty planem);
- 5) zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią „ZZ”;
- 6) obszar zagrożony zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły – wg map zagrożenia powodziowego wykonanych w ramach Projektu Banku Światowego (obejmujący cały obszar objęty planem);
- 7) pasy ochronne wałów przeciwpowodziowych;
- 8) pasy izolujące tereny cmentarne.

5. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

6. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

7. Ustalenia planu należy stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) „**uchwale**” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) „**planie**” – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
- 3) „**tekście planu**” – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) „**rysunku planu**” – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wyrażony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000;
- 5) „**terenie**” – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 6) „**terenie inwestycji**” – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku 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 podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu, zawartych w Rozdziale 3 uchwały;
- 9) „**usługach publicznych**” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla wybranych kategorii terenów,

- finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych;
- 10) „**usługach komercyjnych**” – należy przez to rozumieć usługi, które nie służą realizacji celu publicznego finansowane ze środków niepublicznych, w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla wybranej kategorii terenów;
- 11) „**wskaźniku intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy do powierzchni części budowlanej działki;
- 12) „**powierzchni zabudowy**” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych zlokalizowanych na 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 inwestycji lub działki budowlanej;
- 14) „**wskaźniku powierzchni biologicznie – czynnej**” - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - w rozumieniu przepisów odrębnych - w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej; w przypadku dopuszczonej ustaleniami planu zabudowy zagrodowej w ramach terenów o symbolu MN, do w/w powierzchni biologicznie czynnej zalicza się dodatkowo uprawy w ogródkach przydomowych oraz zieleń w pasie o funkcji ekotonowej;
- 15) „**działce budowlanej**” - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) „**liniach rozgraniczających**” – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, w tym tereny dróg;
- 17) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować budynku w projekcie zagospodarowania 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;
- 18) „**nie wydzielonych dojazdach**” – należy przez to rozumieć wszystkie inne drogi (także ciągi pieszo – jezdne) w tym zapewniające dostępność budynków, urządzeń (w tym urządzeń gospodarki wodnej i sportu) i terenu zarówno istniejące jak i te które mogą powstać w przyszłości dopuszczone do lokalizacji w ustaleniach tekstu planu a nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 19) „**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 przyjęte uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010r.;
- 20) „**zabudowie plombowej**” - należy przez to rozumieć zabudowę wypełniającą istniejące (w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały) przerwy między budynkami o szerokości nie większej niż 50 m lub dwie działki ewidencyjne;
- 21) „**tradycji miejsca**” – należy przez to rozumieć widoczne elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu wiejskiego, oddziałujące na współczesną formę tegoż krajobrazu;
- 22) „**wymianie substancji**” – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku, w miejscu budynku istniejącego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, na tej samej działce, połączonej z rozbiórką budynku dotychczasowego;
- 23) „**powierzchni sprzedaży**” – należy przez to rozumieć ogólnodostępną powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno- użytkową, przeznaczonych do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 24) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, odory;
- 25) „**granicy obszaru wymagającego przekształceń i rewitalizacji**” – należy przez to rozumieć zasięg terenów, na których powinny być podjęte kompleksowe przekształcenia ukierunkowane na rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz rozwój funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych;
- 26) „**wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych**” – należy przez to rozumieć elementy reklamowe – wolnostojące:
- 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.
2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu zostają przywołane nazwy ulic, rzek oraz cieków wodnych należy przez to rozumieć nazwy nadane ulicom, rzekom oraz ciekom wodnym wg stanu na dzień uchwalenia planu. Podobnie należy rozumieć inne nazwy własne przywołane w uchwale t.j. wg stanu na dzień uchwalenia planu.
3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 6.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznej**, ustala się:

- 1) realizacja przedsięwzięć na obszarze objętym planem nie może naruszać określonych w planie ustaleń dotyczących przeznaczenia i warunków zagospodarowania, określonych w Rozdziale 2 i 3 oraz przepisów odrębnych;
- 2) w kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić określone w Rozdziale 3 warunki dotyczące szczególnie parametrów, wskaźników, gabarytów i formy ar-

- chitektonicznej a także wielkości działek oraz zasad podziału na działki budowlane;
- 3) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być przebudowywane i rozbudowywane zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych kategorii terenów w Rozdziale 3 ze szczególnym uwzględnieniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- 4) warunkiem realizacji zabudowy jest dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną lub nie wydzielony w planie dojazd;
- 5) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w § 7 pkt 13; w miejscach gdzie nie zostały wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 6) na obszarze objętym planem, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z ustaleniami planu, dopuszcza się:
- a) lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu,
 - b) realizację nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt 18 poza wskazanymi na rysunku planu,
 - c) realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed podmałkaniem gruntów;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń:
- a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w pasie rezerwy terenowej przeznaczonej dla dróg publicznych i wewnętrznych (wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi); dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio na linii rozgraniczającej w/w dróg,
 - b) w przypadku nie wydzielonych w planie dojazdów nowe ogrodzenia nieruchomości należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 3m od osi takiego dojazdu,
 - c) zakaz wznoszenia ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku wodnego,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz blachy falistej i trapezowej;
- 8) zasady lokalizacji urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych i informacyjnych:
- a) na obszarze objętym planem zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
 - b) zakaz realizacji nowych urządzeń reklamowych nie będących wielkogabarytowymi w miejscach wskazanych na rysunku planu ciągów widokowych (nie dotyczy znaków drogowych, oznakowań przystanków autobusowych i busowych itp.),
 - c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się umieszczenie urządzeń reklamowych w postaci szyldów, tablic informacyjnych, tablic reklamowych o maksymalnych o 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;
- 9) zasady w zakresie 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) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) koncentrację głównych elementów przewidywanego programu usługowego należy zapewnić wzdłuż drogi wojewódzkiej oraz w nawiązaniu do istniejącego i planowanego programu usług w miejscowości Zabierzów Bocheński (stwarzających możliwość dla organizacji przestrzeni publicznych), z uwzględnieniem:
 - wskazanych na rysunku planu przestrzeni publicznych związanych z miejscami aktywności gospodarczej i społecznej realizowanymi w formie pierzei usługowych (zwróconych frontem do istniejących ulic) z towarzyszącymi ciągami pieszymi wydzielonymi odcinkami od ulic zielenią urządzoną,
 - akcentów i dominant przestrzennych,
 - szlaku turystyki pieszej o nazwie „Szlak Bocianich Gniazd”,
 - zakazu lokalizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m²,
 - zapewnienia maksymalnie możliwej w lokalnych uwarunkowaniach segregacji ruchu pieszego od ruchu kołowego przy zapewnieniu ciągłości powiązań pieszych poszczególnych elementów programu usług oraz czytelnych oznakowaniem przejść pieszych w miejscach przekroczeń jezdni,
 - wyodrębnienia miejsc parkingowych,
 - wprowadzenia zieleni uzupełniającej zagospodarowanie,
 - podkreślania układów i osi kompozycyjnych przez wprowadzenie akcentów wysokościowych, zamknięć widokowych architekturą lub zespołami zieleni,
 - dbałości o detal, małą architekturę,
 - kształtowania wnętrz urbanistycznych,
 - b) obowiązuje realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej z uwzględnieniem potrzeb 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,
 - c) realizację urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i informacyjnych należy przewidzieć zgodnie z pkt 8;
- 11) kształtowanie zieleni na terenach przeznaczonych dla zainwestowania kubaturowego przy uwzględnieniu:
- a) określonych w Rozdziale 3 wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) istniejących zadrzewień i wykorzystania ich jako elementu zieleni urządzonej,
 - c) nawiązania projektowaną zielenią do istniejącej zieleni zlokalizowanej na działkach sąsiednich (dla zapewnienia ciągłości systemu),
 - d) zapewnienia co najmniej 30% udziału drzew i krzewów zimozielonych w ogólnej liczbie drzew i krzewów;
- 12) obszar wymagający przekształceń i rewitalizacji, obejmujący wyznaczone na rysunku planu tereny, na których powinny być podjęte kompleksowe przekształcenia ukierunkowane na rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz rozwój funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych; parametry zabudowy, nakazy,

zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w Rozdziale 2 i Rozdziale 3 ustaleń planu.

§ 7.

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) zasadę zachowania w sposobie zagospodarowania działki budowlanej lub terenu inwestycji proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych w Rozdziale 3 kategorii terenów;
- 2) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarze objętym planem 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) w granicach pasa izolującego teren cmentarny o szerokości 50m obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi, zakładów żywienia zbiorowego, obiektów produkcji lub przechowywania artykułów żywnościowych oraz studni kopanych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w pasie między 50m a 150m realizacja wszystkich budynków korzystających z wody pod warunkiem podłączenia do lokalnej sieci wodociągowej;
- 5) dla ograniczenia zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi oraz ochrony przed oddziaływaniem wód powodziowych lub podtopień następujące zasady:
 - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią położonych między wałem przeciwpowodziowym a linią brzegu,
 - b) obowiązek uwzględnienia warunków i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia działalności w pasie ochronnym 50m od wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły i Drwinki,
 - c) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w pasach ochronnych pozostałych cieków wodnych, których szerokość wynosi:
 - min. 15m od górnej krawędzi skarpy brzegowej wzdłuż cieków wodnych naturalnych,
 - min. 5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej wzdłuż rowów melioracyjnych,
 - d) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe budynki - szczególnie realizowane w sąsiedztwie cieków wodnych – należy wyposażyć w rozwiązania konstrukcyjno – techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód w tym ewentualnymi skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych; zaleca się nie podpiwniczanie budynków lokalizowanych w sąsiedztwie cieków oraz przyjęcie powierzchni biologicznie czynnej działki na jak najwyższym poziomie, obowiązuje odsunięcie nowo realizowanych budynków od cieków na maksymalnie możliwą w konkretnych uwarunkowaniach odległość przy uwzględnieniu warunków lit. b i c,
- e) na terenach zagrożonych zalaniem lub podtopieniami w czasie powodzi wymagana jest budowa kanalizacji opadowej z przepompowniami wód na wypadek wysokich stanów wody w rzekach,
- f) celem zabezpieczenia możliwości ewakuacji ludności i inwentarza oraz prowadzenia działań ratowniczych i zabezpieczających dopuszcza się realizację nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dróg powodziowych przy możliwości wykorzystania dla ich przebiegu istniejącego układu drogowego;
- 6) ochronę wód powierzchniowych, poprzez obowiązek:
 - a) zachowania istniejących cieków wodnych zarówno wyznaczonych jak i niewyznaczonych na rysunku planu wraz z zespołami roślinności stanowiącymi elementy ich obudowy biologicznej,
 - b) prowadzenia regulacji cieków z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów przy zapewnieniu utrzymania w razie potrzeby odtwarzania roślinności nadbrzeżnej w tym zadrzewień stanowiących elementy obudowy biologicznej a także przy zapewnieniu dostępu do wody dla zwierząt dziko żyjących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zapewnienia ciągłości istniejących cieków wodnych szczególnie na odcinkach przeciętych planowanymi drogami;
- 7) ochronę głównego zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP Nr 451 Bogucice (obejmującego cały obszar planu), poprzez:
 - a) zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża i wód podziemnych substancji toksycznych oraz innych szkodliwych dla wód podziemnych,
 - b) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
 - c) zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin innych niż określone w przepisach odrębnych,
 - d) nakaz stosowania szczelnych zbiorników na gnojowicę;
- 8) zasady ochrony obszarów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych tworzących sieć korytarzy i ciągów ekologicznych o znaczeniu lokalnym:
 - a) uwzględnienie ustaleń § 26 i §27,
 - b) uwzględnienie ustaleń pkt 6 lit.a,
 - c) 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,
 - d) w granicach istniejącego rezerwatu „Koło” obowiązek uwzględnienia wytycznych zawartych w stosownych aktach prawa i przepisach odrębnych regulujących zasady w granicy tego obszaru,
 - e) w zasięgu obszarów predysponowanych do ochrony w formie użytku ekologicznego obowiązek zachowania w stanie naturalnym istniejących zbiorowisk kompleksu łąk (w tym wyczyńcowych, rajgrasowych i trzęślicowych) oraz istniejących zadrzewień i zakrzewień stanowiących zarazem siedliska ptaków i drobnej zwierzyny (wg załącznika II Dyrektywy Siedliskowej uznane za wartościowe siedliska przyrodnicze),

- f) ustala się funkcję ekotonową terenom na styku z lasami (do nieprzekraczalnej linii zabudowy) wg zasięgu określonego na rysunku planu dostosowanego do parametrów działek t.j. min. 45m od ściany lasu a w przypadku gdy wielkość działki nie pozwala na zachowanie tej odległości min. 35m od ściany lasu; w zasięgu pasów o funkcji ekotonowej obowiązuje:
 - w pasach aktualnie wolnych od zainwestowania bezwzględne zagospodarowanie terenów w formach biologicznych – zielenią niską przy zakazie wprowadzania nowych ogrodzeń,
 - w pasach aktualnie zainwestowanych lub zainwestowanych częściowo zakaz realizacji nowych budynków, utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na obecnym poziomie i w miarę możliwości jej wzbogacenie z dopuszczeniem remontów i przebudowy istniejącej zabudowy oraz jednorazowej skali rozbudowy budynków mieszkalnych nie więcej niż o 10% w stosunku do istniejącej kubatury obiektu;
 - 9) ogólne zasady ochrony zieleni:
 - a) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu cięć pielęgnacyjno kompozycyjnych w tym mających na celu ochronę i zachowanie widoków, a także wycinki związanej z realizacją inwestycji komunikacyjnych oraz w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uwzględnienie ustaleń §6 pkt 11,
 - c) nasadzanie drzewostanu o charakterze szpaleryowym szczególnie wzdłuż granic przylegających do dróg o zwiększonym natężeniu ruchu jako formy łagodzenia bezpośredniego wpływu tzw. zanieczyszczeń komunikacyjnych i hałasu,
 - d) obowiązuje ochrona kompleksów leśnych w oparciu o przepisy odrębne;
 - 10) zasady ochrony wartości krajobrazowych:
 - a) dla wskazanych na rysunku planu ciągów widokowych, utrzymanie terenów otwartych (bez zabudowy i nowych nasadzeń zieleni) jako miejsc ekspozycji szczególnie atrakcyjnych fragmentów widoków i panoram,
 - b) zachowania charakteru istniejących zamknięć widokowych z perspektywy dróg w tym akcentów kubaturowych i niekubaturowych,
 - c) uwzględnienie ustaleń § 6 pkt 8 lit.b;
 - 11) 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 rozbudowy i modernizacji istniejących i funkcjonujących obiektów oraz niezbędnych inwestycji celu publicznego (w tym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej),
 - b) 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 (zgodnie z § 10 pkt 3),
 - 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,
 - f) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne oraz pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni przy wprowadzeniu do odbiorników winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
- 12) 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, emisję gazów i odcieki,
 - c) składowanie odpadów stałych możliwe jest wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
- 13) ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych poprzez:
 - a) obowiązek zachowania wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określających minimalne odległości lokalizacji nowych budynków, które wynoszą:
 - 15m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/G,
 - 10m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/Z,
 - 8m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/L,
 - 6m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/D,
 - 4m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/W,
 - dla działek aktualnie zabudowanych lub o niewielkich parametrach i ograniczonych możliwościach budowy i rozbudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane indywidualnie na rysunku planu przy obowiązku uwzględnienia lit.b,
 - b) zapewnienie w pasach przyległych do dróg publicznych znacznie obciążonych ruchem (dotyczy szczególnie drogi klasy głównej KD/G) realizacji rozwiązań technicznych lub innych dostępnych rozwiązań pozwalających na skuteczną ochronę środowiska i zdrowia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obowiązek uwzględnienia określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; Zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1,MN2) powinny speł-

niać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową”,

- c) tereny zabudowy usług publicznych (U1) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” (szkoły, przedszkola i żłobki),
- d) tereny sportu i rekreacji (US1,US2) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „na cele rekreacyjno wypoczynkowe”,
- e) tereny lasów (ZL) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „na cele rekreacyjno wypoczynkowe”,
- f) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,
- g) dla pozostałych terenów nie określa się w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi ich kwalifikacji; w terenach tych będą miały zastosowanie przepisy odrębne.

§ 8.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują następujące zasady:

- 1) obejmuje się ochroną i wskazuje na rysunku planu (oznaczenie: numer na planszy) obiekty i zespoły zabytkowe (ujęte w gminnej ewidencji zabytków), które stanowią:
 - a) Z (1) dom nr 306 (wł. Z. Ptak), drewniany, z roku ok. 1890,
 - b) Z (2) dom nr 119 (wł. Satała), drewniany z roku ok. 1905,
 - c) Z (3) dom nr 206 (wł. J. Nawrot), drewniany, z roku 1918,
 - d) Z (4) stodoła w zagrodzie nr 127 (wł. T. Pilch), drewniana, z roku 1936,
 - e) Z (5) zespół kościoła parafialnego p.w. Opieki N.M.P., kościół murowany z 2 połowy XIX wieku, konsekrowany w roku 1881, stodoła drewniana (dawny spichlerz plebański) z przełomu XIX i XX wieku,
 - f) Z (6) dom nr 99 (wł. J. Kuchta),
 - g) Z (7) dom nr 75;
- 2) w zakresie obiektu sakralnego, o którym mowa w pkt 1 lit.e:
 - a) ochronie podlega rozplanowanie budynku (w tym zasadnicze rozplanowanie wnętrza), ukształtowanie bryły obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu), ogólna kompozycja elewacji oraz elementy detalu architektonicznego, kształt i proporcje stolarki okiennej i drzwiowej a także historyczne wyposażenie wnętrz,
 - b) warunki ochrony:
 - utrzymanie tradycyjnej kompozycji urbanistycznej obiektu,
 - dopuszcza się w uzasadnionym przypadku np. losowego zniszczenia obiektu możliwość jego rozbioru zgodnie z zasadami ustalonymi w przepisach odrębnych lub jego odbudowę na zasadzie wymiany substancji pod warunkiem zachowania istotnych cech obiektu pierwotnego takich jak: usytuowanie (linia zabudowy, dyspozycja przestrzenna, kąty nachylenia dachów, układ kalenic), charakter i proporcje bryły, schemat kompozycyjny elewacji, kształt i artykulacja otworów

okiennych i drzwiowych, inne charakterystyczne elementy;

- 3) w zakresie obiektów zabytkowych, wymienionych w pkt 1 lit.a – lit. g (z wyłączeniem obiektu sakralnego, dla którego warunki i zasady ochrony określono w pkt 2):
 - a) ochronie podlega zasadnicza forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe obiektów, forma dachu, ogólna kompozycja elewacji, kształt i proporcje stolarki okiennej i drzwiowej),
 - b) warunki ochrony:
 - utrzymanie tradycyjnej kompozycji urbanistycznej obiektów,
 - obowiązek redukcji istniejących funkcji uciążliwych dla obiektów, wpływających na pogorszenie ich stanu technicznego,
 - zapewnienie właściwej ekspozycji obiektów poprzez zakaz ich przesłaniania od strony ulic,
 - c) dopuszcza się:
 - dostosowanie obiektów do aktualnych potrzeb w sposób nie kolidujący z ich charakterem i nie stanowiący zagrożenia dla konstrukcji i substancji kulturowej poprzez adaptację, obiektów na cele usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym agroturystyki i pensjonatów), administracji lokalnej,
 - uzupełnienia istniejących obiektów zabytkowych zabudową nową pod warunkiem nawiązania lokalizacją do historycznej kompozycji urbanistycznej a w zakresie architektury do skali, gabarytu, formy dachu, proporcji powierzchni murów i otworów, podziałów architektonicznych oraz materiałów budowlanych,
 - poprawę standardu użytkowania istniejących obiektów poprzez wyposażenie w instalacje infrastruktury technicznej,
 - w uzasadnionych przypadkach np. losowego zniszczenia obiektu zabytkowego możliwość jego rozbioru zgodnie z zasadami ustalonymi w przepisach odrębnych,
 - d) w przypadku działek, na których dokonana zostanie rozbiora obiektów zabytkowych przepisy niniejszego paragrafu nie będą miały zastosowania i przy realizacji nowych budynków należy stosować przepisy zawarte w Rozdziale 3 odpowiednio do kategorii przeznaczenia terenu z uwzględnieniem pozostałych przepisów określonych w niniejszej uchwale;
- 4) obejmuje się ochroną i wskazuje na rysunku planu (oznaczenie: numer na planszy) następujące kapliczki (wpisane do ewidencji zabytków oraz predysponowane do ujęcia w tej ewidencji), które stanowią:
 - a) K (1) kapliczka – krzyż nr 9,
 - b) Ke (2) kapliczka kolumnowa nr 10 (r.p.lata 60 XXw.),
 - c) K (3) kapliczka – krzyż nr 11,
 - d) K (4) kapliczka domkowa nr 12,
 - e) K (5) kapliczka – krzyż nr 13,
 - f) K (6) kapliczka wieżyczkowa nr 14 (fundatorzy: Łaźni, r.p. 1939);
- 5) w zakresie kapliczek wymienionych w pkt 4, obowiązuje:
 - a) utrzymanie i konserwacja obiektów, z zachowaniem ich charakteru i formy,
 - b) ochrona i pielęgnacja zieleni towarzyszącej kapliczkom,
 - c) dopuszcza się przeniesienie kapliczek w przypadku nieuniknionej kolizji wynikającej z realizacji infra-

struktury komunikacyjnej i technicznej w uzgodnieniu z właściwym organem ds. ochrony zabytków;

- 6) określa się i wskazuje na rysunku planu chronione prawem wg przepisów odrębnych następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne (oznaczenie: numer na planszy):
 - a) A (1) AZP 102-60/1 ślad osadnictwa z epoki kamiennej,
 - b) A (2) AZP 102-60/2 ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza;
- 7) obejmuje się ochroną i wskazuje na rysunku planu otoczenie zabytkowego obiektu kościoła na obszarze Okolnica jako strefę jego ekspozycji, w ramach której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz obiektu zabytkowego (objętego ochroną na mocy pkt 2 i stanowiącego dominantę przestrzenną),
 - c) utrzymanie terenu otwartego w jego naturalnym kształcie z zapewnieniem przeważającego udziału zieleni niskiej,
 - d) zachowanie istniejącego cieków wodnych.

§ 9.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, obowiązują następujące zasady:

- 1) układ podstawowy obejmuje:
 - a) drogę wojewódzką jako drogę główną (KD/G),
 - b) drogi powiatowe jako drogi zbiorcze (KD/Z),
 - c) drogi gminne jako drogi lokalne (KD/L),
 - d) niektóre drogi gminne jako drogi dojazdowe (KD/D);
- 2) obsługa komunikacyjna układem określonym w pkt 1 określa docelowy stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenów; jego osiągnięcie wymaga rozbudowy istniejącego systemu dróg publicznych a także modernizacji niektórych z tych dróg (dotyczy szczególnie dróg KD/G);
- 3) układ drogowy uzupełniający obejmuje:
 - a) istniejące i projektowane pozostałe drogi dojazdowe (KD/D),
 - b) ważniejsze istniejące i projektowane drogi wewnętrzne (KDW);
- 4) dopełnienie układu, o którym mowa w pkt 1 i 3 stanowić będą nie wydzielone w planie dojazdu, dla których ustala się szerokość jezdni min. 5m;
- 5) podłączenia dróg lokalnych i dojazdowych do drogi głównej KD/G oraz dróg zbiorczych KD/Z ustala się z wykorzystaniem istniejących skrzyżowań określonych na rysunku planu uwzględniając stan techniczny i trwałą nawierzchnię bitumiczną tych połączeń;
- 6) etapowanie rozbudowy układu drogowego uwzględniać musi efektywność udostępniania terenów dla planowanego zagospodarowania i umożliwiać rozbudowę sieci infrastruktury;
- 7) drogi winny spełniać wymagane parametry przestrzenne i warunki dostępności – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy prowadzić z wykorzystaniem dróg układu uzupełniającego i nie wydzielonych w planie dojazdów przy ich określaniu w projektach budowlanych i uzgadnianiu w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi;

- 9) przy trasowaniu dróg wewnętrznych oraz nie wydzielonych w planie dojazdów należy uwzględnić istniejące podziały własnościowe oraz wykorzystać istniejące drogi polne i przejazdy przy maksymalnym dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu (zieleni, ogrodzenia, inne obiekty trwałe w pasie drogowym);
- 10) ulice dojazdowe, wewnętrzne oraz nie wydzielone w planie dojazdu bez przełotu o długości powyżej 50m należy zakończyć placem manewrowym umożliwiającym nawracanie pojazdów (służb komunalnych, straży pożarnej) o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) projekty przebudowy i budowy układu drogowego muszą uwzględniać towarzyszącą zieleni, potrzebę w zakresie budowy układu ścieżek rowerowych z wykorzystaniem układu komunikacyjnego, a w przypadku dróg o dużym natężeniu ruchu ewentualnych urządzeń ograniczających lub eliminujących wpływ tzw. zanieczyszczeń komunikacyjnych na tereny sąsiednie;
- 12) zasady obsługi obszaru objętego planem komunikacji zbiorowej:
 - a) podstawowym środkiem komunikacji są linie autobusowe, które należy prowadzić w drodze klasy głównej i drogach klasy zbiorczej,
 - b) uzupełniającym środkiem komunikacji są linie mikrobuse, które należy prowadzić w drodze klasy głównej, drogach klasy zbiorczej oraz drogach klasy lokalnej,
 - c) zachowuje się istniejące przystanki autobusowe i mikrobuse ze szczególnym uwzględnieniem miejsc aktywności gospodarczej,
 - d) nowe przystanki autobusowe i mikrobuse należy lokalizować w rejonie ważniejszych skrzyżowań;
- 13) zasady wyznaczania i realizacji ścieżek rowerowych:
 - a) wskazuje się na rysunku planu podstawową trasę ścieżki rowerowej o charakterze rekreacyjnym łączącej tereny zlokalizowane w Dolinie Wisły z terenami zlokalizowanymi w Dolinie Drwinki oraz z terenem Puszczy Niepołomickiej,
 - b) podstawową ścieżkę rowerową, o której mowa w lit. a oraz inne planowane ścieżki rowerowe (w tym szczególnie stanowiące alternatywę dla ruchu samochodowego i transportu publicznego) w obszarze objętym planem należy realizować:
 - w liniach rozgraniczających dróg, jako wydzielone w obrębie poboczy dróg, wydzielone z pasa jezdni lub ciągi pieszego – rowerowe prowadzone w ramach chodników,
 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, R/Z i ZL przy obowiązku wykorzystania dla realizacji tych ścieżek istniejącego układu dróg polnych i leśnych oraz wyeliminowania ewentualnych kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym,
 - c) dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami P/U, U1, U2/I, U2/II, MW, MN1, MN2, US1, US2, RU w przypadku łączenia tras realizowanych w liniach rozgraniczających dróg z trasami realizowanymi na terenach R, R/Z i ZL,
 - d) realizacja ścieżek rowerowych na terenach R, R/Z, ZL, P/U, U1, U2/I, U2/II, MW, MN1, MN2, US1, US2, RU nie może powodować naruszenia przepisów odrębnych i innych wymagań określonych niniejszą uchwałą,

- e) w ramach realizacji ścieżek rowerowych należy zapewnić miejsca na urządzenia do parkowania rowerów;
- 14) w zakresie szlaków turystyki pieszej:
- a) zachowuje się wskazany na rysunku planu przebieg istniejącego szlaku turystyki pieszej o nazwie „Szlak Bocianich Gniazd” z zaleceniem uzupełnienia jego oznakowania w terenie,
 - b) dopuszcza się możliwość wyznaczania nowych szlaków turystyki pieszej, a także zakładania ścieżek dydaktyczno-turystycznych popularyzujących lokalną przyrodę, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R, R/Z i ZL pod warunkiem, że trasa ich przebiegu nie spowoduje naruszenia przepisów odrębnych oraz innych wymagań określonych niniejszą uchwałą;
- 15) zasady obsługi parkingowej:
- a) dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu należy zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 3,
 - b) powierzchnię niezbędnych placów składowych i rozładunkowo-manewrowych należy przyjmować w dostosowaniu do potrzeb,
 - c) miejsca parkingowe służące obsłudze obszaru należy bilansować w ramach przedsięwzięć inwestycyjnych na wyznaczonych planem terenach, dla których ustalono jako przeznaczenie dopuszczalne - parkingi,
 - d) dodatkowe miejsca do parkowania mogą być projektowane także w formie zatok postojowych oraz parkingów przykrawężnikowych w obrębie terenów dróg, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na ten cel (powyższe nie dotyczy dróg klasy głównej KD/G).
- § 10.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** obowiązują następujące zasady:

- 1) jako generalne ustalenia należy przyjąć:
- a) wykorzystanie istniejących urządzeń i sieci uzbrojenia z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb oraz występujących kolizji,
 - b) możliwość alternatywnego prowadzenia nowych ciągów uzbrojenia w dostosowaniu do istniejących lokalnych uwarunkowań technicznych oraz względów ekonomicznych:
- w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wydzielonych w planie dojazdów i dojeżdżających pieszych pod warunkiem uzyskania zgody zarządu drogi,
 - 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 odległo-

ści przy lokalizowaniu nowych obiektów w stosunku do tych urządzeń i sieci);

2) w zakresie **systemu zaopatrzenia w wodę**:

- a) system zaopatrzenia w wodę ma zapewnić mieszkańcom obszaru objętego planem jak i pozostałym odbiorcą wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników w obszarze objętym planem,
- c) źródłem zaopatrzenia w wodę jest i będzie trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami bogucickimi tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP Nr 451 – „Bogucice”),
- d) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie za pomocą wodociągu grupowego „Niepołomice” (który zapewni docelowo pokrycie zapotrzebowania na wodę w ilości 530m³/h). Wodociąg grupowy zasilany będzie z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody w Woli Batorskiej bazującego na siedmiu studniach wierconych o łącznej wydajności Q_{max} h = 420m³/h oraz ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań w zakresie technologii uzdatniania wody,
- e) obowiązuje rozbudowa i modernizacja systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) obowiązuje zapewnienie ochrony ujęć wód podziemnych poprzez ustanowienie stref ochronnych oraz przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków**:

- a) projektowane systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków mają zapewnić największej ilości mieszkańców i użytkowników możliwość odprowadzania ścieków oraz wysoką jakość i niezawodność ich oczyszczania,
 - b) przewiduje się odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków w Zabierzowie Bocheńskim,
 - c) na obszarach objętych zbiorowym systemem kanalizacji (związanych z koncentracją zabudowy) obowiązuje podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) na terenach położonych poza zasięgiem zbiorowego systemu kanalizacji (związanych z zabudową rozproszoną) obowiązuje uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej poprzez:
- wymóg stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - dopuszczenie indywidualnego systemu oczyszczania ścieków na terenach poza zasięgiem GZWP Nr 451 oraz jego obszarów ochronnych pod wa-

- runkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
- e) w przypadku uruchamiania większych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym lub usługowym obowiązuje wyprzedzające uzbrojenie w kanalizację sanitarną (zaleca się równocześnie z budową sieci wodociągowej),
- f) w przypadku wprowadzania ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymagane jest przestrzeganie przepisów odrębnych, a w razie potrzeby stosowanie odpowiednich urządzeń do podczyszczania ścieków;
- 4) w zakresie **systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będą rzeki Drwinka i Wisła,
- b) 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; wymagana jest budowa zbiorników przetrzymujących nadmiar wód opadowych,
- c) tereny istniejącej zabudowy zagrożone lokalnymi podtopieniami wymagają w pierwszej kolejności budowy kanalizacji opadowej,
- d) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczenia powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
- e) na terenach zagrożonych zalaniem lub podtopieniami w czasie powodzi wymagana jest budowa kanalizacji opadowej z przepompowniami wód na wypadek wysokich stanów wody w rzekach,
- f) 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,
- g) 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 zwiększenia przepustowości odbiorników wód opadowych i roztopowych zabezpieczających przed podtopieniami terenu;
- 5) w zakresie **systemu zaopatrzenia w gaz**:
- a) w zakresie systemu ponadlokalnego w granicach obszaru objętego planem nie występują i nie projektuje się urządzeń i sieci gazowych o funkcjach ponadlokalnych t.j. stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia i gazociągów wysokiego ciśnienia,
- b) w zakresie systemu lokalnego:
- zachowanie istniejącego i funkcjonującego w granicach obszaru objętego planem systemu zasilania w gaz przyjmując, że będzie on modernizowany i rozbudowywany dla zapewnienia jego dostawy w żądanych ilościach do wszystkich potencjalnych odbiorców,
 - zapewnienie możliwości lokalizowania nowych sieci rozbiorczych w obrębie linii rozgraniczających tras komunikacyjnych i na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania pod warunkiem, że nie będą naruszać ustaleń planu w zakresie przeznaczenia tych terenów;
- 6) w zakresie **systemu elektroenergetycznego**:
- a) w granicach obszaru objętego planem nie występują i nie projektuje się obiektów i sieci elektroenergetycznych o znaczeniu i funkcjach ponadlokalnych,
- b) w zakresie systemu lokalnego:
- oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka,
 - zachowanie istniejącego systemu elektroenergetycznego opartego na stacjach transformatorowych SN/nN i liniach zasilających SN (z dopuszczeniem przebudowy linii 15kV na dwutorowe),
 - lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN i linii zasilających SN w ramach terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania w rejonach określonych na rysunku planu, których uściślenie następować będzie w fazie projektowania i realizacji inwestycji,
 - w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20m², a dla stacji słupowej terenu o powierzchni ok. 6m² z zapewnieniem dojazdu,
 - zapewnienie możliwości sukcesywnej modernizacji i rozbudowy sieci nN i ewentualnej wymiany pracujących transformatorów na jednostki o większej mocy w celu pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną, zapewnienia odpowiednich jej parametrów i niezawodności dostaw.
- 7) w zakresie **systemu zaopatrzenia w ciepło**:
- a) zachowanie i utrzymanie obecnego systemu ogrzewania t.j. lokalne kotłownie, małe kotły domowe przy systematycznych działaniach na rzecz eliminacji pieców węglowych,
- b) docelowe przyjęcie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o paliwa „czyste ekologicznie” oraz niekonwencjonalne źródła energii – głównie energii odnawialnej, sukcesywną przebudowę istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalanie paliwami ekologicznymi,
- c) stwarzanie warunków i zachęt dla racjonalizowania zużycia energii na cele ogrzewania przez wprowadzenie automatyki pogodowej, docieplania ścian i stropów, uszczelniania stolarki itp. oraz do stosowania w coraz większym zakresie paliw ekologicznych;
- 8) w zakresie **systemu telekomunikacyjnego**:
- a) obszar planu objęty jest systemem telefonii przewodowej i bezprzewodowej,
- b) zaspokojenie potrzeb mieszkalnictwa w zakresie usług łączności przewodowej w oparciu o istniejące centrale telefoniczne w Woli Batorskiej, Zabierzowie Bocheńskim i Niepołomicach przy dopuszczeniu ich modernizacji i rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb,
- c) projektowane linie telekomunikacyjne na terenach o intensywnej zabudowie oraz w obszarach zabytkowych i o wyróżniających się walorach krajobrazowych powinny być wykonane jako kablowe,

- d) wznoszenie wież dla telefonii bezprzewodowej (komórkowej) jest dopuszczalne pod warunkiem, że ich lokalizacja nie jest sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu oraz, że emitują one dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych. Uściślenie lokalizacji urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego po wcześniejszym wykonaniu oceny oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) wyznacza się jako podstawowe miejsce odbioru odpadów istniejące składowisko w Niepołomicach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odbiór odpadów pod nadzorem gminy w systemie zorganizowanym lub w systemie indywidualnych umów z odbiorcą zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) sposób zagospodarowania działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy musi uwzględnić lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) gromadzenie i wywóz odpadów następuje w pojemnikach szczelnych (kontenerach) – zaleca się stosowanie kontenerów dostosowanych do selektywnej zbiórki odpadów.

§ 11.

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania** terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania, z wyjątkiem organizacji placu budowy dla realizacji inwestycji ustalonych w planie,
- 2) utrzymanie dotychczasowego użytkowania do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 12.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U – teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejące i planowane obiekty produkcyjne, rzemieślnicze lub składowe wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) wbudowane obiekty mieszkalne na warunku, o którym mowa w ust. 2 pkt 2,
- b) budynki gospodarcze i garaże jeżeli są one niezbędnym uzupełnieniem programu użytkowego obiektów przeznaczenia podstawowego,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze,
- e) parkingi, place składowe i rozładunkowo - manewrowe,
- f) zieleni urządzona i nieurządzona (w tym o charakterze izolacyjnym),
- g) nie wydzielone w planie ciekі wodne i rowy melioracyjne,
- h) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu P/U:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) wbudowane obiekty mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie pod warunkiem, że pozwalają na to warunki sanitarne w zakresie poziomu zanieczyszczenia powietrza, hałasu oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 3) obowiązuje zasada porządkowania istniejącego zagospodarowania w tym rekultywacji terenów zdegradowanych;
- 4) lokalizowane obiekty nie mogą stwarzać zagrożenia skażeniem środowiska wodnego oraz gruntu a także przyczyniać się do znaczącego pogorszenia standardów jakości środowiska;
- 5) od strony terenów mieszkaniowych obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej;
- 6) w przypadku realizacji otwartych składow obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej zarówno od strony zabudowy mieszkaniowej jak i ulic;
- 7) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
- a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
- b) remontów, rozbudowy, przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.70%,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 15%,
- c) wskaźnik miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
- d) wysokość budynków (zabudowy):
- dla budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym: max.15m,
- dla budynków gospodarczych: max.7m,
- dla garaży: max. 6m,

nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości) oraz budynków, których technologia wymusza wyższą wysokość,

- e) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. d, e, f);
- 9) 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 płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej), dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowej:
- 30°- 45°przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych mniejszej niż 9m,
- do 30°przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych równej lub powyżej 9m,
- c) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
- d) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,

- 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) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny;
- 10) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do występujących potrzeb z uwzględnieniem zachowania przepisów odrębnych.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 13.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1 – tereny zabudowy usług publicznych**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejące i planowane obiekty użyteczności publicznej z zakresu administracji (w tym straży pożarnej), służby zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania, kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wbudowane obiekty i urządzenia usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii i innych nieuciążliwych usług,
 - b) mieszkania wbudowane związane z obsługą i dozorem obiektów usług publicznych,
 - c) budynki gospodarcze i garaże jeżeli są one niezbędnym uzupełnieniem programu użytkowego obiektów przeznaczenia podstawowego,
 - d) urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze,
 - g) parkingi i zatoki postojowe,
 - h) zieleni urządzona i nieurządzona,
 - i) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - j) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U1:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) w obiektach usług publicznych dopuszcza się wykorzystanie części powierzchni użytkowej w wielkości nie przekraczającej 30% istniejącej kubatury na cele:
 - a) usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii i innych usług nieuciążliwych,
 - b) mieszkań związanych z obsługą i dozorem,

ustalone proporcje dotyczą zarówno wykorzystania powierzchni dla jednej z wymienionych funkcji jak i przypadku gdy funkcje te występować będą łącznie;

- 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, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla budynków szkół i przedszkoli: max. 30%,
- dla pozostałych budynków usług publicznych: max. 50%,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 25%,
- c) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
- d) wysokość budynków (zabudowy):
 - dla budynków usług publicznych: max. 12m,
 - dla budynków gospodarczych: max. 7m,
 - dla garaży: max. 6m,

nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),

- e) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust. 1 pkt 2 lit. d, g, h);
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymagania:
 - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych obiektów w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy budynków usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:
 - 30°- 45° przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych mniejszej niż 9m,
 - do 30° przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych równej lub powyżej 9m,

z dopuszczeniem dachów płaskich przy obowiązku osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej,

- c) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
- d) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitację w tonacji ciemnej,
- 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) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
 - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
 - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle;
- 6) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 14.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2/I – teren zabudowy usług komercyjnych**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym (szczególnie z zakresu handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła i obsługi ludności);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkania wbudowane związane z obsługą i dozorem obiektów usługowych,
 - b) budynki gospodarcze i garaże jeżeli są one niezbędnym uzupełnieniem programu użytkowego obiektów przeznaczenia podstawowego,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
 - e) parkingi i zatoki postojowe,
 - f) zieleń urządzona i nieurządzona,
 - g) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - h) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U2/I:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) w obiektach usług komercyjnych dopuszcza się wykorzystanie części powierzchni użytkowej w wielkości nie przekraczającej 30% istniejącej kubatury na cele mieszkań związanych z obsługą i dozorem;
- 3) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
 - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
 - b) remontów, rozbudowy, przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,5,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 50%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min 15,
 - d) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - e) maksymalna wysokość budynków (zabudowy): dla budynków usługowych max. 11m, dla budynków gospodarczych max. 7, dla garaży max. 6 nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
 - f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust. 1 pkt 2 lit. e, f);
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
 - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:
 - 30°- 45° przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych mniejszej niż 9m,

- do 30° przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych równej lub powyżej 9m,
- c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
 - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
 - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
- d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
- e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
- f) 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);
- 6) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 15.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2/II – teren zabudowy usług komercyjnych**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pojedyncze obiekty lub zespoły usług komercyjnych o znaczeniu gminnym (z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła oraz innych usług predysponowanych do koncentracji);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty usług publicznych,
 - b) mieszkania wbudowane związane z obsługą i dozorem obiektów usługowych,
 - c) budynki gospodarcze i garaże jeżeli są one niezbędnym uzupełnieniem programu,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
 - f) parkingi i zatoki postojowe,
 - g) zieleń urządzona i nieurządzona,
 - h) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
 - i) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U2/II:

- 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 zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,6,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min 15,
 - d) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co naj-

mniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,

- e) maksymalna wysokość budynków (zabudowy): max. 8m, nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
 - f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. f, g);
- 4) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków i zespołów usług w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:
 - 30°- 45° przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych mniejszej niż 9m,
 - do 30° przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych równej lub powyżej 9m,

z dopuszczeniem dachów płaskich przy obowiązku osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej,

- c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
 - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
 - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
 - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
 - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitację w tonacji ciemnej,
 - f) 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);
- 5) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) w pojedynczych obiektach usług komercyjnych, dopuszcza się wykorzystanie części powierzchni użytkowej w wielkości nie przekraczającej 50% istniejącej kubatury na cele mieszkań związanych z obsługą i dozorem;
- 7) lokalizacja stacji paliw wymaga zachowania warunków zagospodarowania terenów stacji paliw określonych w przepisach odrębnych oraz jest możliwa jeżeli nie będzie stwarzała uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej (również w odniesieniu do wbudowanych mieszkań).

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 16.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U3 – tereny zabudowy usług kultury:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) istniejący obiekt kościoła wraz z bezpośrednim otoczeniem,
- b) istniejące budynki oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem kościoła na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zbiorczej (w tym o wartościach zabytkowych);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) planowane budynki i urządzenia związane z funkcjonowaniem kościoła na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zbiorczej,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) nie wydzielone w planie dojazdu (o charakterze okazjonalnym) dojścia piesze,
- d) zieleń urządzona i nieurządzona,
- e) niewydzielone w planie cieki wodne i rowy melioracyjne,
- f) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U3:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) dla obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje uwzględnienie wymogów określonych §9;
- 3) dopuszcza się możliwość remontu istniejącego kościoła;
- 4) rozbudowa, przebudowa i realizacja nowych budynków oraz urządzeń na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zbiorczej, na warunkach:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.30%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min 50,
 - c) dla budynku plebani utrzymanie minimalnej ilości miejsc parkingowych i postojowych co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe; dla pozostałych budynków należy przyjąć w zależności od potrzeb,
 - d) maksymalna wysokość budynków (zabudowy): max. 8m, nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
- e) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków i urządzeń w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do wielkości kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki przy uwzględnieniu pkt 2,
- f) dachy nowych budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 30°- 45° i nadwieszonych okapach,
- g) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
 - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,

- dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
 - h) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
 - i) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitację w tonacji ciemnej,
 - j) 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);
- 5) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 17.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wbudowane lub wolnostojące obiekty usług z zakresu opieki przedszkolnej, handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200m² i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200m²,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze,
 - d) parkingi i zatoki postojowe,
 - e) zieleni urządzona i nieurzadzona,
 - f) niewydzielone w planie cieki wodne i rowy melioracyjne,
 - g) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,6,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min. 30%,
 - d) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1,5 miejsca parkingowego/ postojowego na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - e) wysokość budynków (zabudowy):
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: max. 11m (3 kondygnacje),

- dla budynków usługowych wolnostojących: max. 11m,
- dla budynków gospodarczych: max. 7m,
- dla garaży: max 6m,

nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),

- f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust. 1 pkt 2 lit. d, e);
- 4) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymagania:
- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej zespołu zabudowy w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków:

symetryczne dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia 30°- 45° o nadwieszonych okapach; dopuszcza się dachy płaskie wolnostojących budynków usługowych (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej),

- c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny,
 - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
 - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitację w tonacji ciemnej,
 - f) 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),
 - g) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 5) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 18.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojące i bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa (obejmująca budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie),
- a) wbudowane lub wolnostojące obiekty usług komercyjnych szczególnie z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m²,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
- d) parkingi i zatoki postojowe,
- e) zieleni urządzona i nieurządzona,
- f) niewydzielone w planie cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne,
- g) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN1:

- 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 planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,4,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.40%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min. 40%,
 - d) 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 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - e) maksymalna wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max.10m, dla budynków gospodarczych max.7m, dla garaży max. 6m; nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
 - f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. a, b, e, f);
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
 - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia 30°- 45°i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy

- mieszkaniowej i usługowej 3,5m od poziomu terenu,
- 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) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
- f) 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),
- g) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) warunki przestrzenne przy sporządzeniu podziału:
 - minimalna powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego nie mniejsza niż 700m²z dopuszczeniem tolerancji max. 15% wynikających z uwarunkowań lokalnych (kształt działki, istniejące zainwestowanie kubaturowe itp.),
 - minimalna szerokość działek 18m dla zabudowy wolnostojącej (odstępstwo jest możliwe jeżeli podział działki o szerokości mniejszej niż 18m nie prowadzi do jej zwężenia), 14m dla zabudowy bliźniaczej,
 - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych, wewnętrznych i nie wydzielonych w planie dojazdów nie może być mniejszy niż 60°oraz nie większy niż 120°;
- 7) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem;
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji budynków w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 19.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojące i bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) istniejąca i planowana zabudowa zagrodowa (obejmująca budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie),

- b) wbudowane obiekty usługowe oraz wolnostojące usługi publiczne (szczególnie z zakresu obiektów przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej i społecznej, a także obiektów handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m² i obiektów gastronomii o pow. użytkowej nie przekraczającej 100m²),
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
- e) parkingi i zatoki postojowe,
- f) zieleń urządzona i nieurządzona,
- g) niewydzielone w planie cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne,
- h) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN2:

- 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 planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,3,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.30%,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min. 50%,
 - d) 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 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - e) maksymalna wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max.9m, dla budynków gospodarczych max.7m, dla garaży max. 6m; nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
 - f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. a, b, e, f);
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
 - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia 30°- 45°; o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej 3,5m od poziomu terenu; dopuszcza

- się dachy płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej),
- 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) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
- f) 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),
- g) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) warunki przestrzenne przy sporządzeniu podziału:
 - minimalna powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego 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 i nie wydzielonych w planie dojazdów nie może być mniejszy niż 60° oraz nie większy niż 120°;
- 7) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem;
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji budynków w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 20.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US1 – teren sportu i rekreacji**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu, rekreacji i turystyki wraz z towarzyszącymi obiektami sanitarnymi i socjalnymi w oparciu o zbiornik wodny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wbudowane mieszkanie dla obsługi i dozoru,
 - b) wbudowane lub wolnostojące usługi komercyjne z zakresu handlu i gastronomii,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- d) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
- e) parkingi,
- f) zieleń urządzona i nieurzadzona,
- g) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowy melioracyjne,
- h) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US1:

- 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 zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.30%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min.60%,
 - c) minimalną ilość miejsc parkingowych i postojowych należy przyjąć indywidualnie w dostosowaniu do specyfiki i wielkości realizowanych obiektów,
 - d) wysokość budynków (zabudowy): max.9m,
 - e) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. d, f);
- 4) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
 - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych obiektów w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu bryły (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30°- 45° i o nadwieszonych okapach,
 - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
 - jednakowa forma lukarni na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
 - dachy lukarni nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
 - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
 - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacją w tonacji ciemnej,
 - f) 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),
 - g) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny,
 - h) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 5) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz po-

zostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) zakazuje się działań mogących mieć wpływ na ochronę obszarów Natura 2000.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 21.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US2 – teren sportu i rekreacji**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia sportu i rekreacji (z przewagą nawierzchni trawiastej);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - a) nie wydzielone dojazdu, nie wydzielone w planie dojścia piesze i ścieżki rowerowe,
 - b) zieleń urządzona i nieurzadzona,
 - c) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowy melioracyjne,
 - d) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US2:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) zakaz zmiany stosunków wodnych przez odwodnienie terenu;
- 4) zakaz groduzenia terenu w sposób uniemożliwiający lub utrudniający przemieszczanie się dzikich zwierząt.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 22.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K – teren infrastruktury technicznej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia oczyszczania ścieków;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty administracyjne, socjalne i gospodarcze związane z funkcją podstawową,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,
 - c) miejsca postojowe i place manewrowe,
 - d) zieleń urządzona i nieurzadzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów K:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.

§ 23.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU – teren usług i produkcji rolniczej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) gospodarstwa rolne, ogrodnicze, hodowlane,
 - b) urządzenia obsługi produkcji rolnej,
 - c) gospodarstwa doświadczalne,
 - d) placówki badawcze rolnictwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) pojedyncze obiekty mieszkalne lub mieszkania wbudowane związane z obsługą i dozorem elementów przeznaczenia podstawowego,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze,
- d) parkingi (miejsca postojowe),
- e) zieleń urządzona i nieurządzona,
- f) niewydzielone w planie ciekі wodne i rowy melioracyjne,
- g) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów RU:

- 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 zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.30%,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min. 60%,
 - c) ilość miejsc parkingowych i postojowych należy dostosować do specyfiki realizowanych obiektów,
 - d) wysokość budynków (zabudowy): max. 9m,

nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),

- e) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. d, e);
- 4) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
 - a) dążność do zapewnienia jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków:
 - symetryczne dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia do 45^o nadwieszonych okapach,
 - c) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
 - d) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitację w tonacji ciemnej,
 - 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) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
 - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,

- dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
- g) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;

- 5) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) zakazuje się przesklepiania istniejącego na terenie rowu melioracyjnego w celu zachowania jego drożności; dopuszcza się utrzymanie na odcinku rowu istniejącego rozwiązania służącego komunikacji pieszej i kołowej; obowiązuje zapewnienie otuliny biologicznej wzdłuż rowu melioracyjnego z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt 5 i 6.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 24.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC – teren cmentarza**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejący cmentarz wraz z terenem przeznaczonym pod jego poszerzenie;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) kaplice cmentarne,
 - b) domy pogrzebowe,
 - c) obiekty gospodarcze związane z utrzymaniem cmentarza,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) nie wydzielone w planie dojścia piesze i inna komunikacja wewnętrzna,
 - f) parkingi służące obsłudze cmentarza,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów ZC:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 25% powierzchni wyznaczonego terenu;
- 3) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu;
- 4) warunkiem realizacji poszerzenia cmentarza jest stwierdzenie przydatności terenu na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej;
- 5) dopuszcza się utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów w terenach stanowiących rezerwy pod poszerzenie cmentarza;
- 6) obowiązuje zachowanie pasów izolacyjnych od terenu cmentarza.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 25.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R - tereny rolnicze**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) uprawy polowe,
 - b) rolnicze użytki zielone,

- c) uprawy ogrodnicze i sady w obszarach pomiędzy zainwestowaniem kubaturowym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) niewydzielone w planie cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne,
 - b) niekubaturowe ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji t.j. nie wydzielone w planie ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyki pieszej z towarzyszącymi obiektami małej architektury (zadaszenia, wiaty, ławki, platformy widokowe) w bezpośrednim sąsiedztwie dróg,
 - c) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze,
 - f) zalesienia w zakresie określonym w ust.2 pkt 2.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów R:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) za tereny wskazane do zalesienia uznaje się:
 - a) nieużytki,
 - b) wieloletnie odłogi (tereny rolne, na których zaprzestano użytkowania rolniczego),
 - c) grunty rolne o niskiej przydatności do produkcji rolnej;
- 3) istniejącą zabudowę na terenach rolnych pozostawia się do zachowania z możliwością 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.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 26.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/Z - tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej** (pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych):

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) uprawy polowe,
 - b) łąki, pastwiska,
 - c) nieużytki,
 - d) zespoły istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolne oraz wzdłuż cieków wodnych),
 - e) obszary wałów i międzywala,
 - f) obudowy biologiczne cieków wodnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) niewydzielone w planie cieki wodne i rowy melioracyjne,
 - b) niekubaturowe ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji t.j. nie wydzielone w planie ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyki pieszej z towarzyszącymi obiektami małej architektury (zadaszenia, wiaty, ławki, platformy widokowe) w sąsiedztwie dróg,
 - c) obiekty i urządzenia z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów R/Z:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) istniejącą zabudowę na terenach rolnych i zieleni nieurządzonej pozostawia się do zachowania z możliwością remontów; zakaz realizacji nowych budynków.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 27.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL - tereny lasów**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) lasy,
 - b) dolesienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) niewydzielone w planie cieki wodne i rowy melioracyjne,
 - b) niekubaturowe ogólnodostępne urządzenia turystyki i rekreacji t.j. nie wydzielone w planie ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyki pieszej z towarzyszącymi obiektami małej architektury (zadaszenia, wiaty, ławki, platformy widokowe),
 - c) obiekty i urządzenia gospodarki leśnej,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w przypadkach uzasadnionych,
 - e) nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) dostosowanie urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, nie może przekroczyć 5% powierzchni wyznaczonego terenu (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. a , e);
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymienionymi w ust.1 pkt 2 lit. c i d;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie zgodne z planami urządzania lasów oraz planami ochrony rezerwatów.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 28.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS1, WS2, WS3 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) WS1 - rowy melioracyjne, mniejsze cieki wodne naturalne,
 - b) WS2 - rzeki, większe cieki wodne naturalne,
 - c) WS3 - stawy, oczka i zbiorniki wodne (w tym na terenach poeksploatacyjnych) wraz z najbliższym otoczeniem,
 - d) gospodarka wodna związana z właściwym utrzymaniem i regulacją koryt rzek i cieków wodnych oraz działania związane z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozyjną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia komunikacji,

- b) urządzenia gospodarki wodnej,
- c) obiekty i urządzenia hydrotechnicznej związane z ochroną przeciwpowodziową,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu WS1-WS3:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 29.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD - tereny dróg publicznych**.

- 1) dla drogi klasy głównej KD/G:

- a) przeznaczenie podstawowe:

- jezdnie ulic,
- chodniki,
- ścieżki rowerowe,
- urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
- zieleni,

- b) przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- niezbędne urządzenia techniczne dróg (w tym szczególnie odwodnienie, oświetlenie, bariery i wygrozdzenia, znaki drogowe, urządzenia sterowania ruchem, obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych),
- obiekty małej architektury,
- zieleni ochronna o charakterze izolacyjnym,
- istniejące ciek wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty);

- 2) dla dróg klasy zbiorczej KD/Z:

- a) przeznaczenie podstawowe:

- jezdnie ulic,
- chodniki,
- ścieżki rowerowe,
- urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
- zatoki postojowe,
- zieleni,

- b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- niezbędne urządzenia techniczne dróg,
- obiekty małej architektury,
- zieleni ochronna o charakterze izolacyjnym,
- obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych,
- istniejące ciek wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty);

- 3) dla dróg klasy lokalnej KD/L i klasy dojazdowej KD/D:

- a) przeznaczenie podstawowe:

- jezdnie ulic,
- zatoki postojowe,
- chodniki,
- parkingi przykrawężnikowe (w przypadku funkcjonowania tych dróg jako jednokierunkowe),
- urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej (dotyczy KD/L),
- zieleni,

- b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- niezbędne urządzenia techniczne dróg,
- obiekty małej architektury,
- zieleni ochronna o charakterze izolacyjnym,
- istniejące ciek wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów KD:

- 1) lokalizacja elementów, o których mowa w ust.1 pkt.1 lit.b tiret pierwszy i trzeci oraz pkt 2 lit.b tiret pierwszy i trzeci oraz pkt 3 lit.b tiret pierwszy i trzeci warunkowana jest dostosowaniem ich do charakteru i wymogów 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, 2 i 3:

- a) dla (ulicy) drogi klasy głównej KD/G: 25m,
- b) dla (ulic) dróg klasy zbiorczej KD/Z: 20m,
- c) dla ulic klasy lokalnej KD/L: 12m,
- d) dla dróg klasy lokalnej KD/L: 15m,
- e) dla ulic klasy dojazdowej KD/D: 10m,
- f) dla dróg klasy dojazdowej KD/D: 15m;

- 3) obowiązuje zachowanie w istniejących oraz realizacja w planowanych drogach KD/G, KD/L, KD/D urządzeń (t.j. mostki, przepusty itp.) zapewniających ciągłość przepływu istniejących cieków wodnych na odcinkach przeciętych tymi drogami;

- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach zarządcy drogi.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

§ 30.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW - tereny dróg wewnętrznych**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) jezdnie ulic,
- b) zatoki postojowe,
- c) chodniki,
- d) ścieżki rowerowe,
- e) zieleni;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) niezbędne urządzenia techniczne dróg (w tym szczególnie odwodnienie, oświetlenie, bariery i wygrozdzenia, znaki drogowe),
- c) obiekty małej architektury,
- d) zieleni ochronna o charakterze izolacyjnym,
- e) istniejące ciek wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów KDW:

- 1) rezerwa terenu w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych KDW: 5m;

- 2) obowiązuje zachowanie w istniejących oraz realizacja w planowanych drogach KDW urządzeń (t.j. mostki, przepusty itp.) zapewniających ciągłość przepływu istniejących cieków wodnych na odcinkach przeciętych tymi drogami.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 31.

Na podstawie art.15 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ww. ustawy:

- 1) 30% - dla terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej (P/U, U2/I, U2/II);
- 2) 20% - dla terenów zabudowy usług publicznych i usług kultury (U1, U3);
- 3) 15% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MW, MN1, MN2);

- 4) 10% - dla terenów sportu i rekreacji, terenów dróg wewnętrznych, terenu usług i produkcji rolnej, terenu cmentarza (US1, US2, KDW, RU, ZC);
- 5) 5% - dla pozostałych terenów.

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 33.

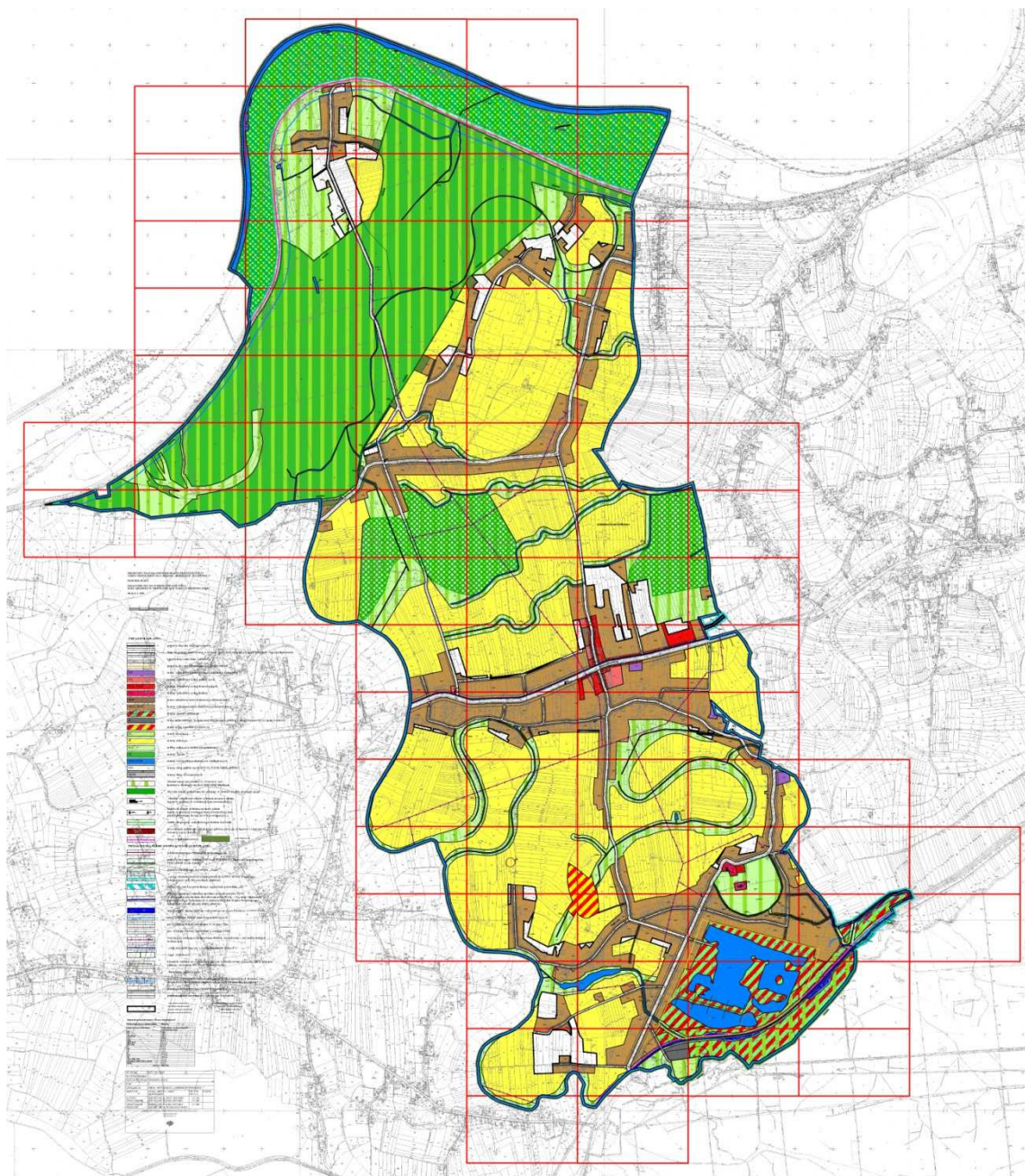
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach
Marek Ciastoń

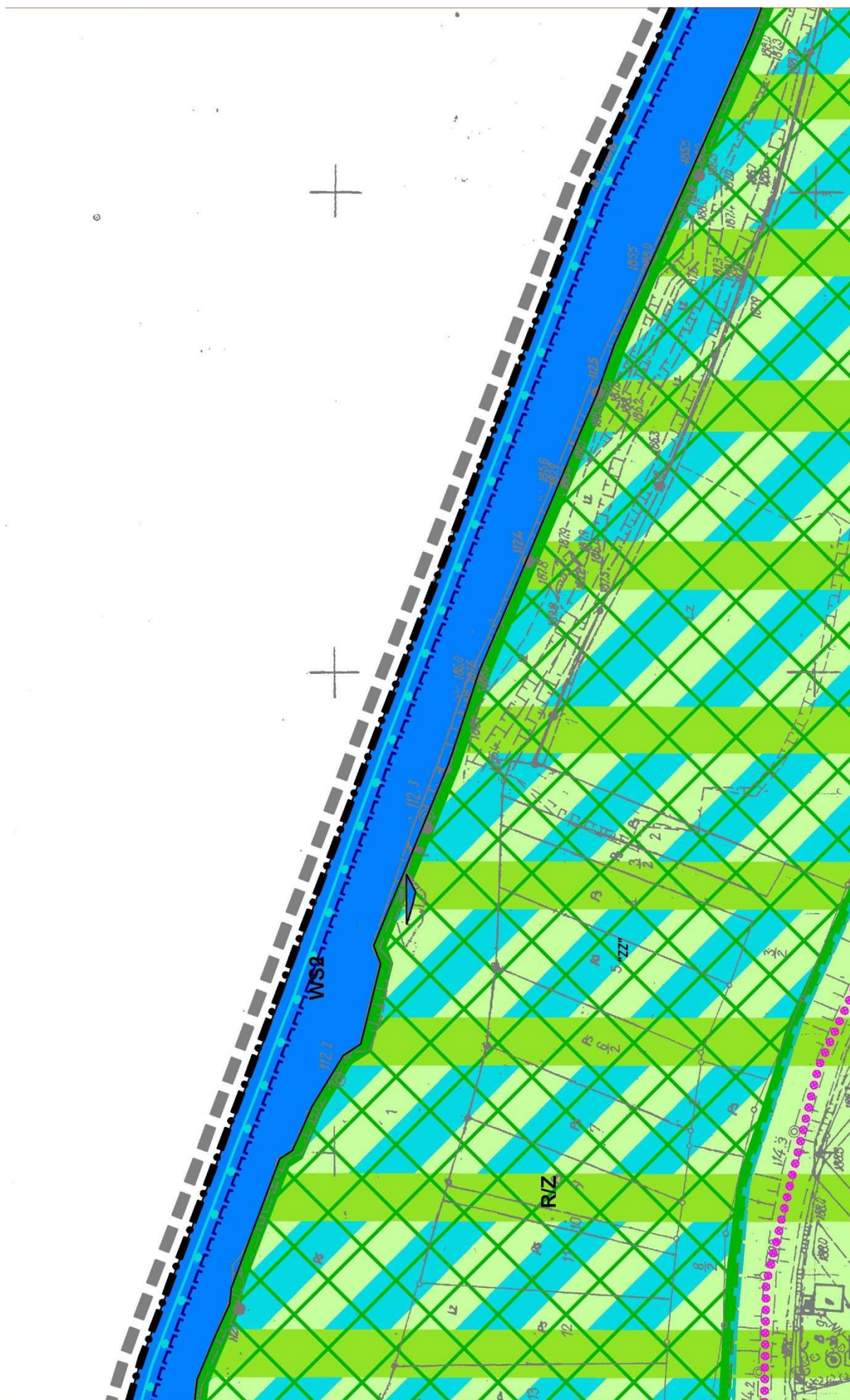
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXIX/728/10
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 21 września 2010 r.

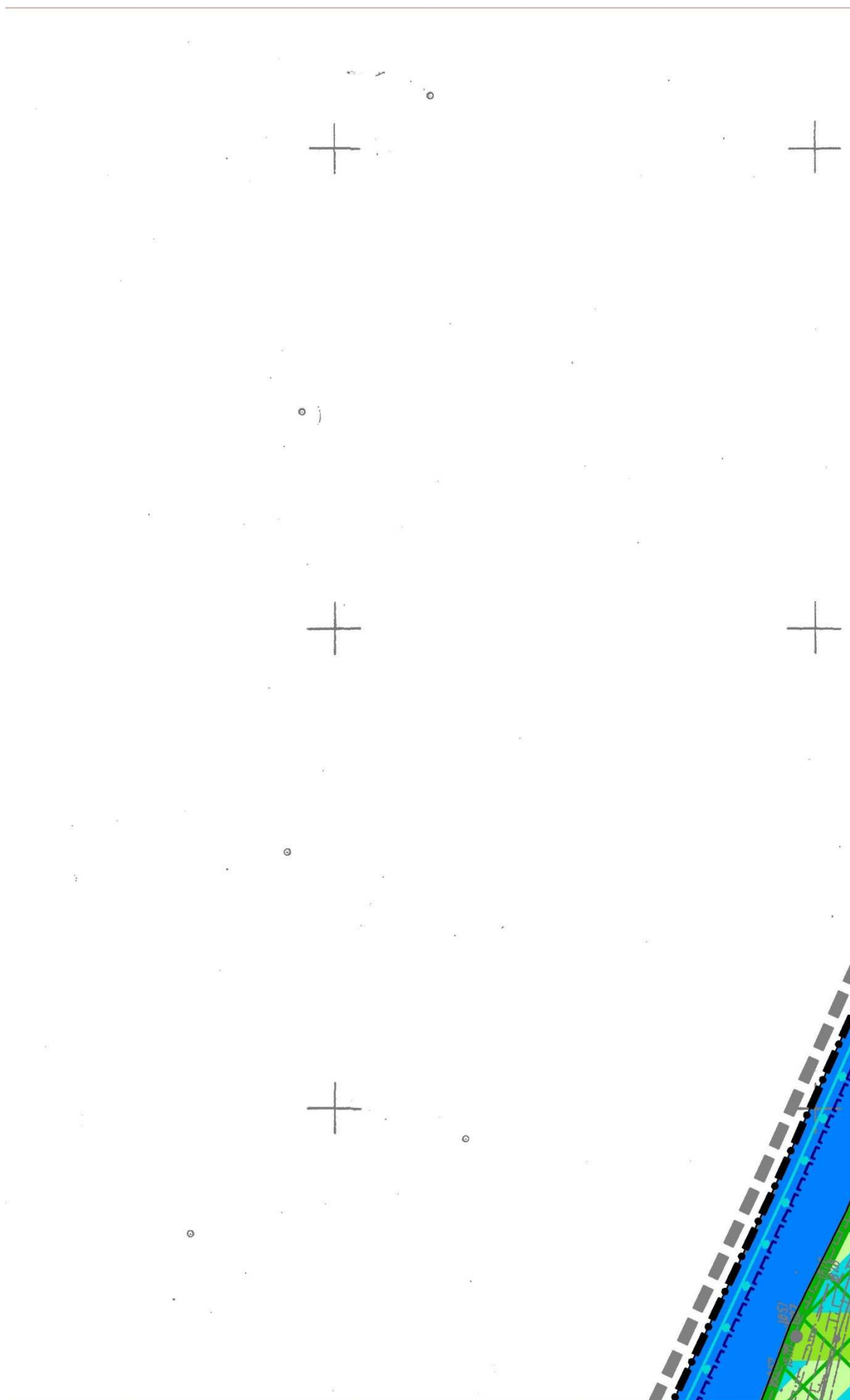
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICE
DLA OBSZARU „ZABIERZÓW BOCHEŃSKI I”**

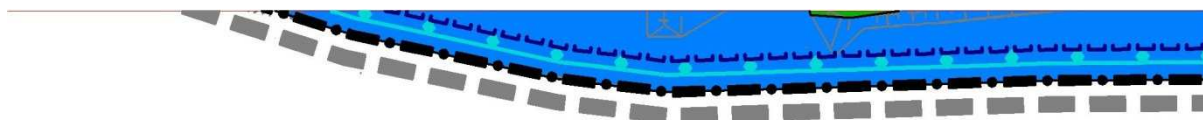
**RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000***

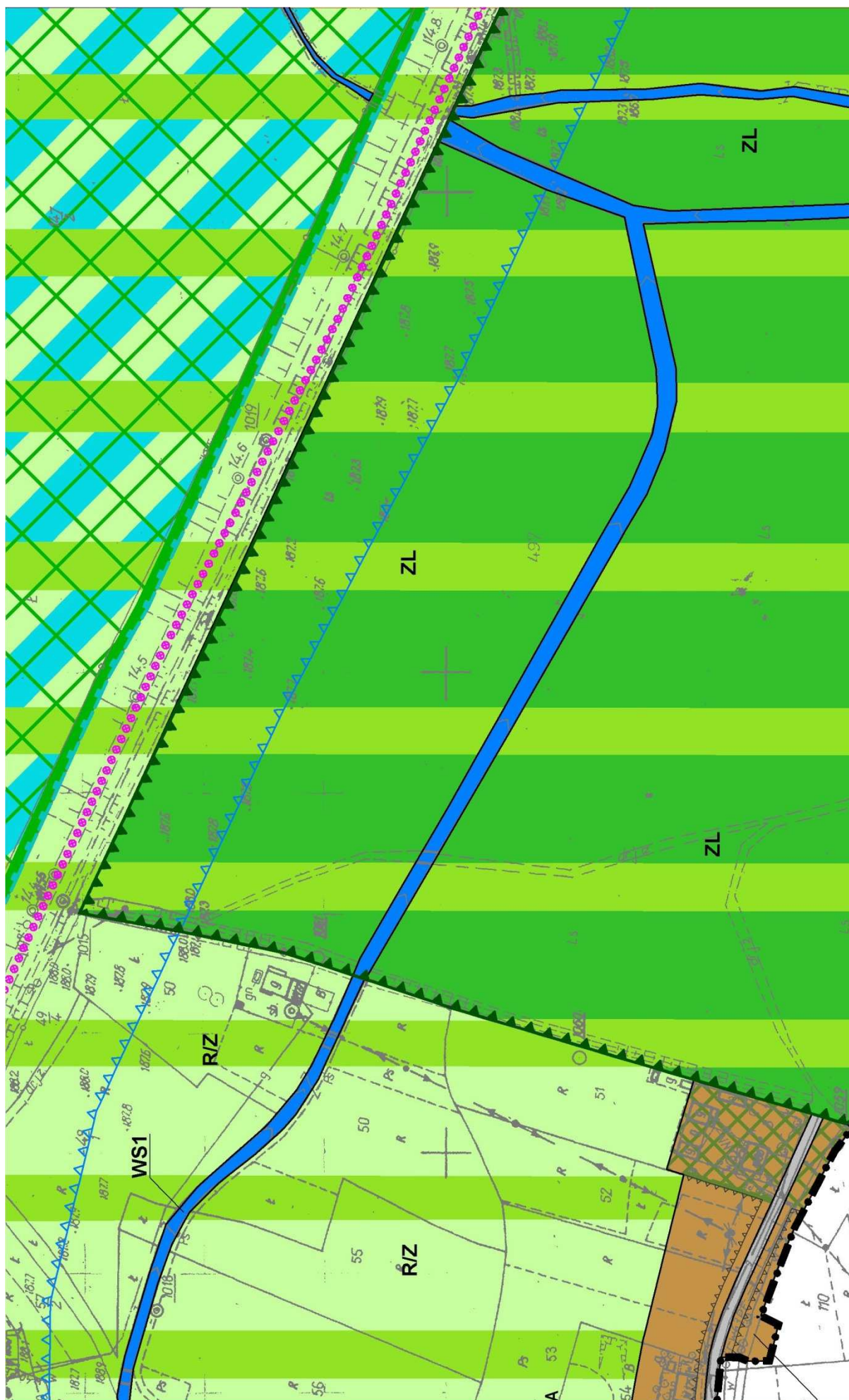


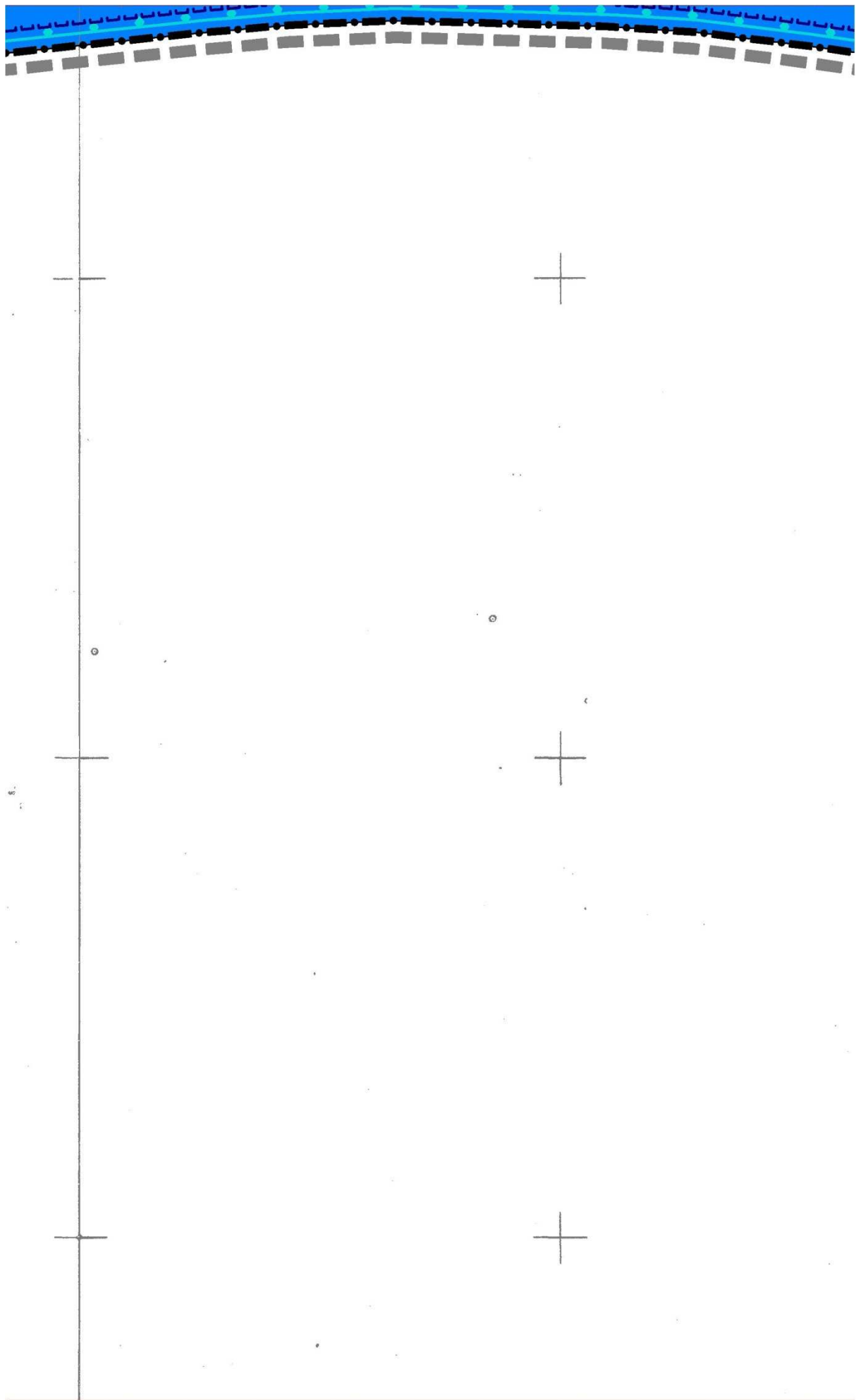
* Rysunek planu został sporządzony w oparciu o skalę źródłową 1:2000.
Skala ta ulega pomniejszeniu w wyniku przypisanych prawem odległości marginesów.



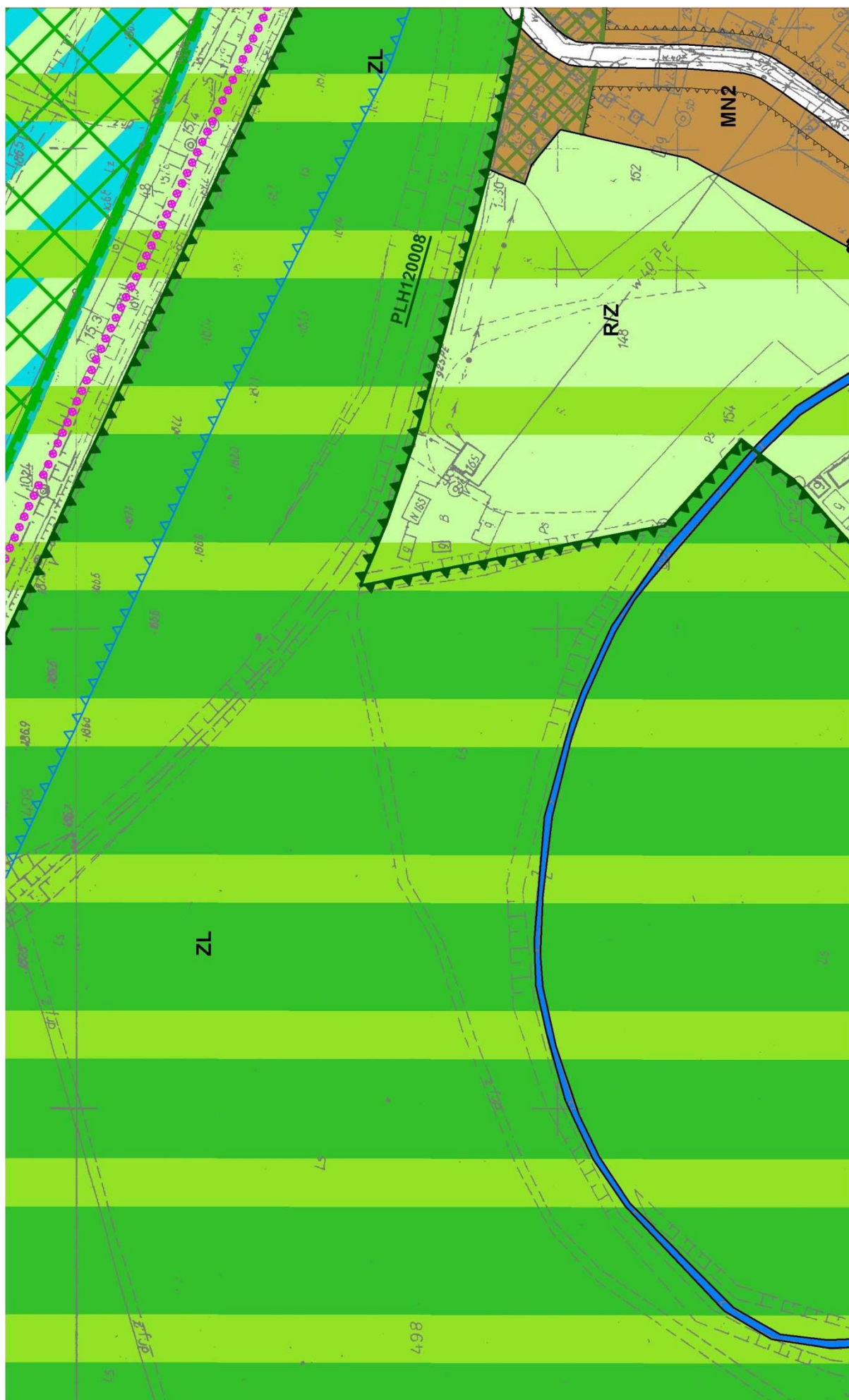




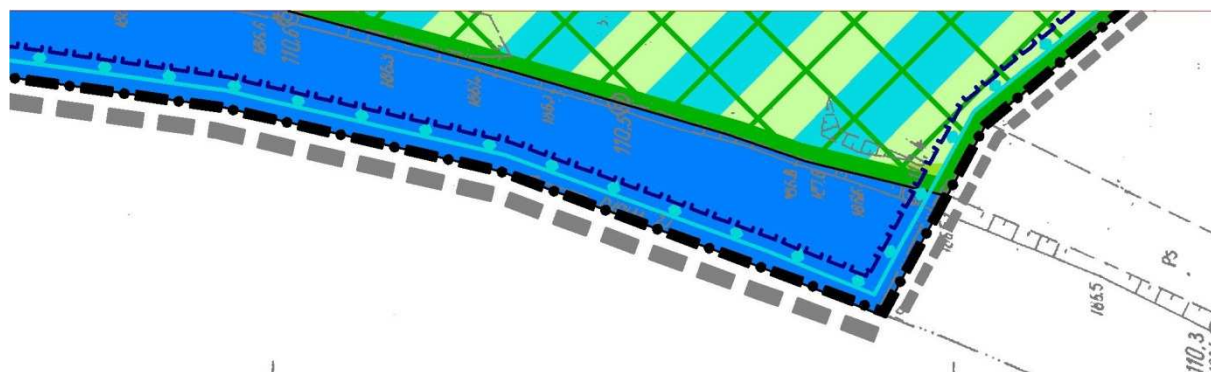


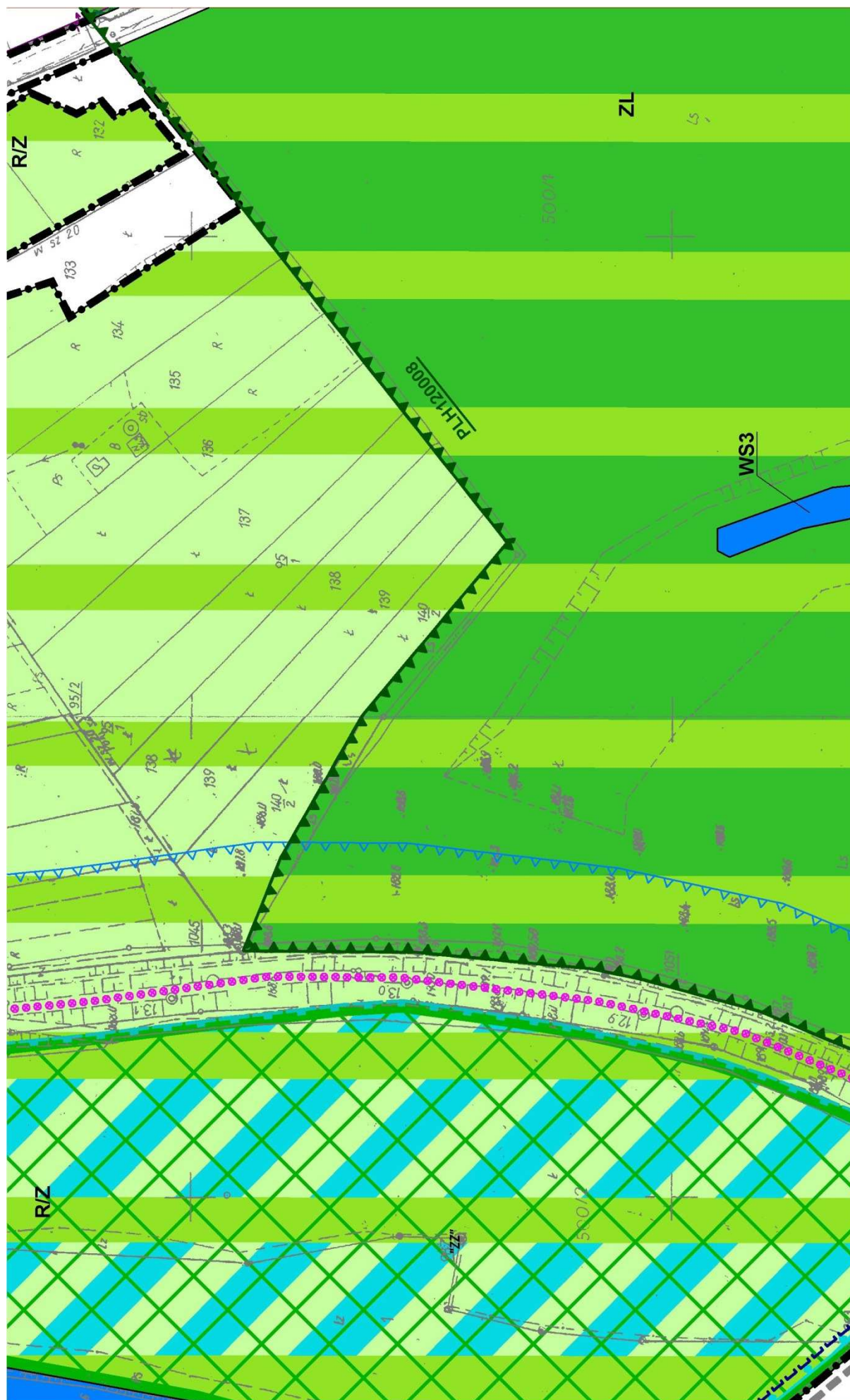


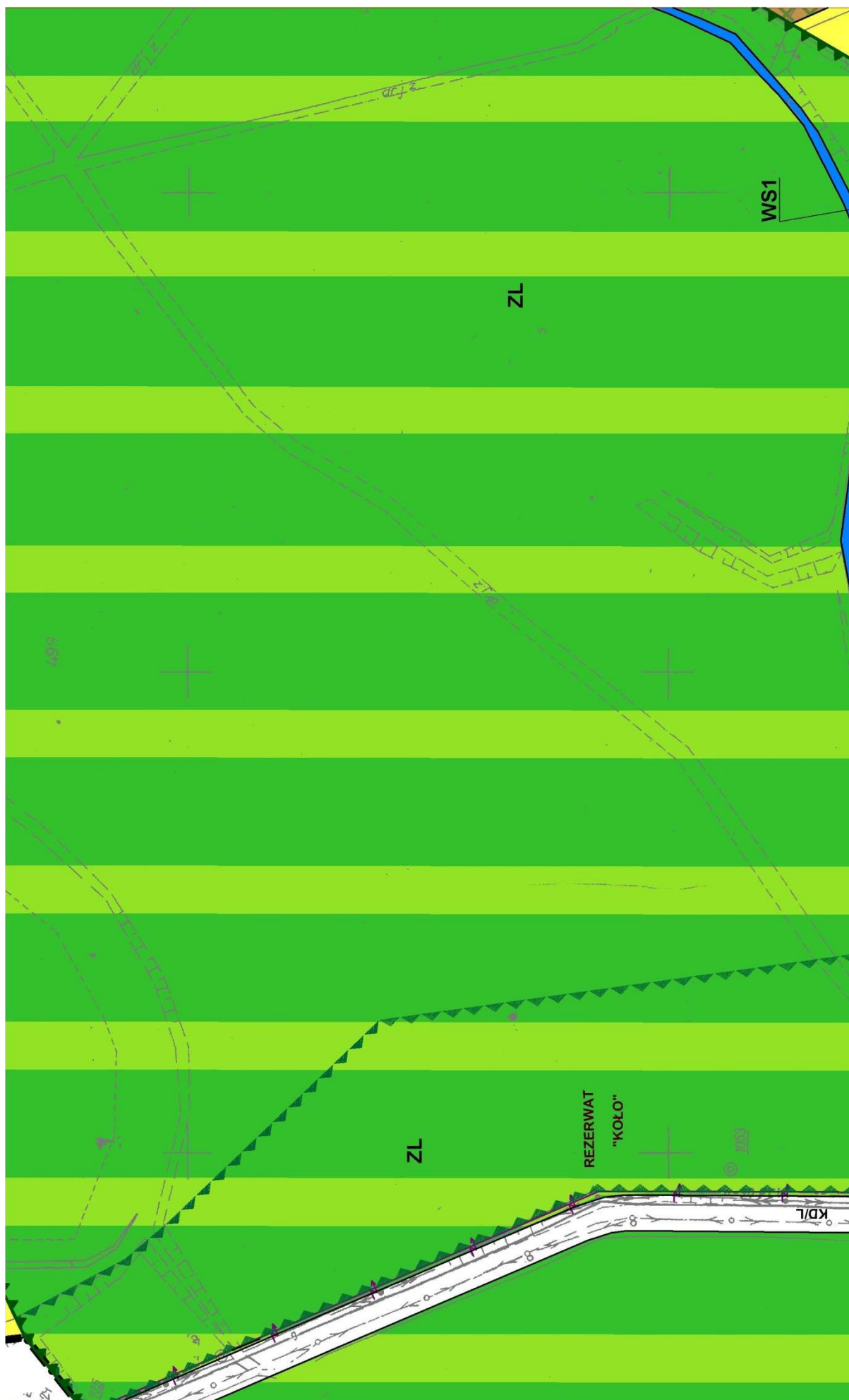


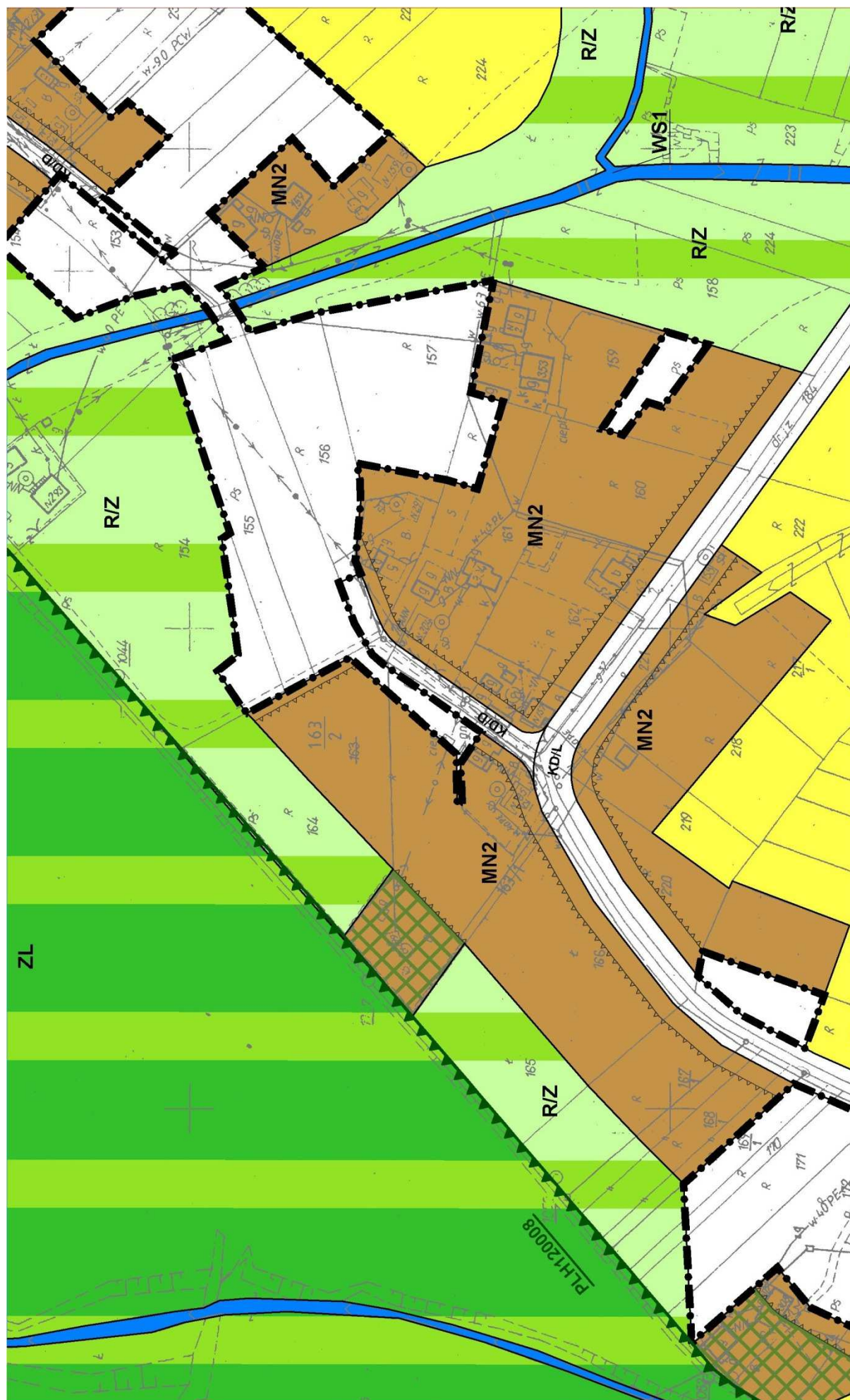


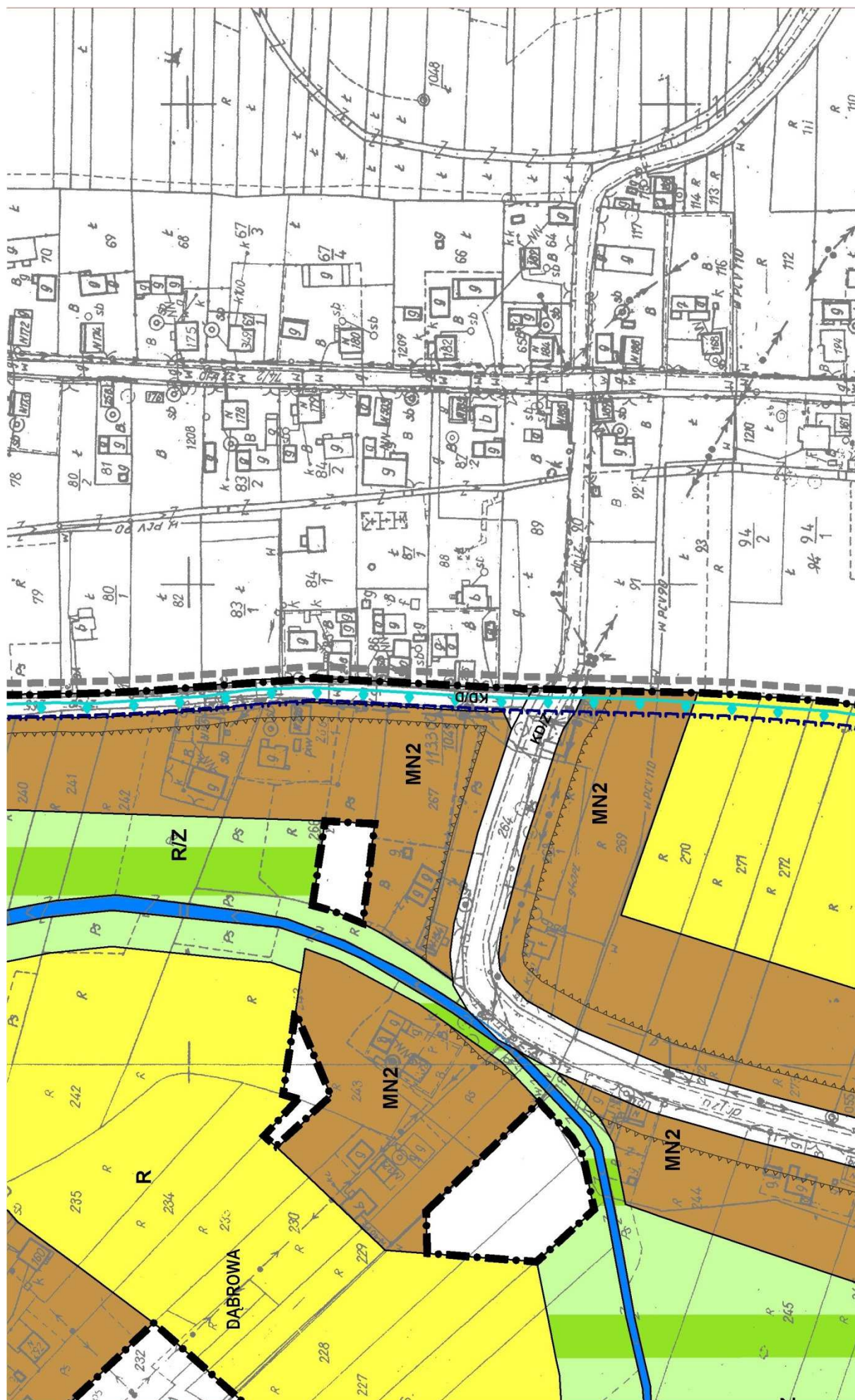


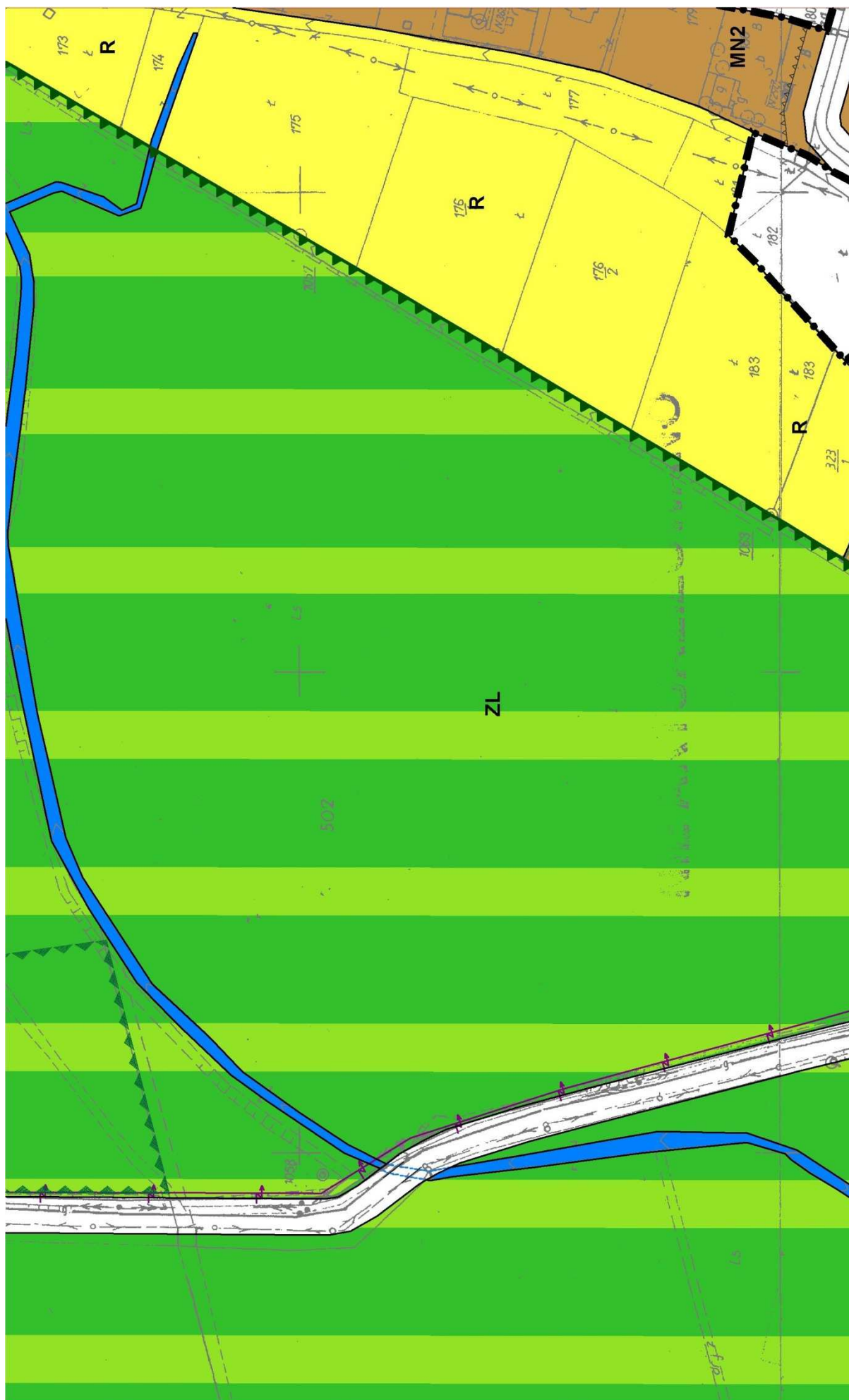


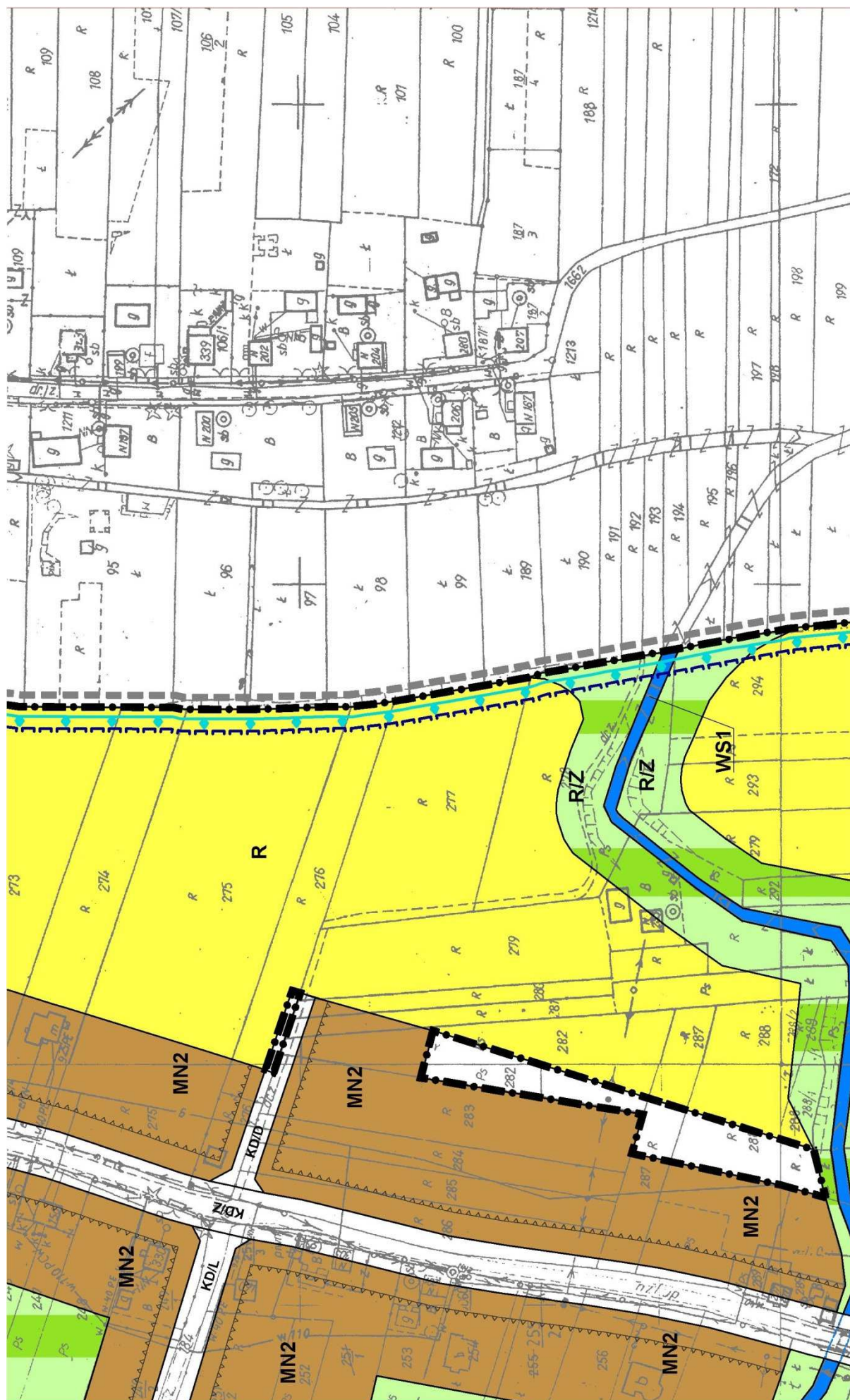


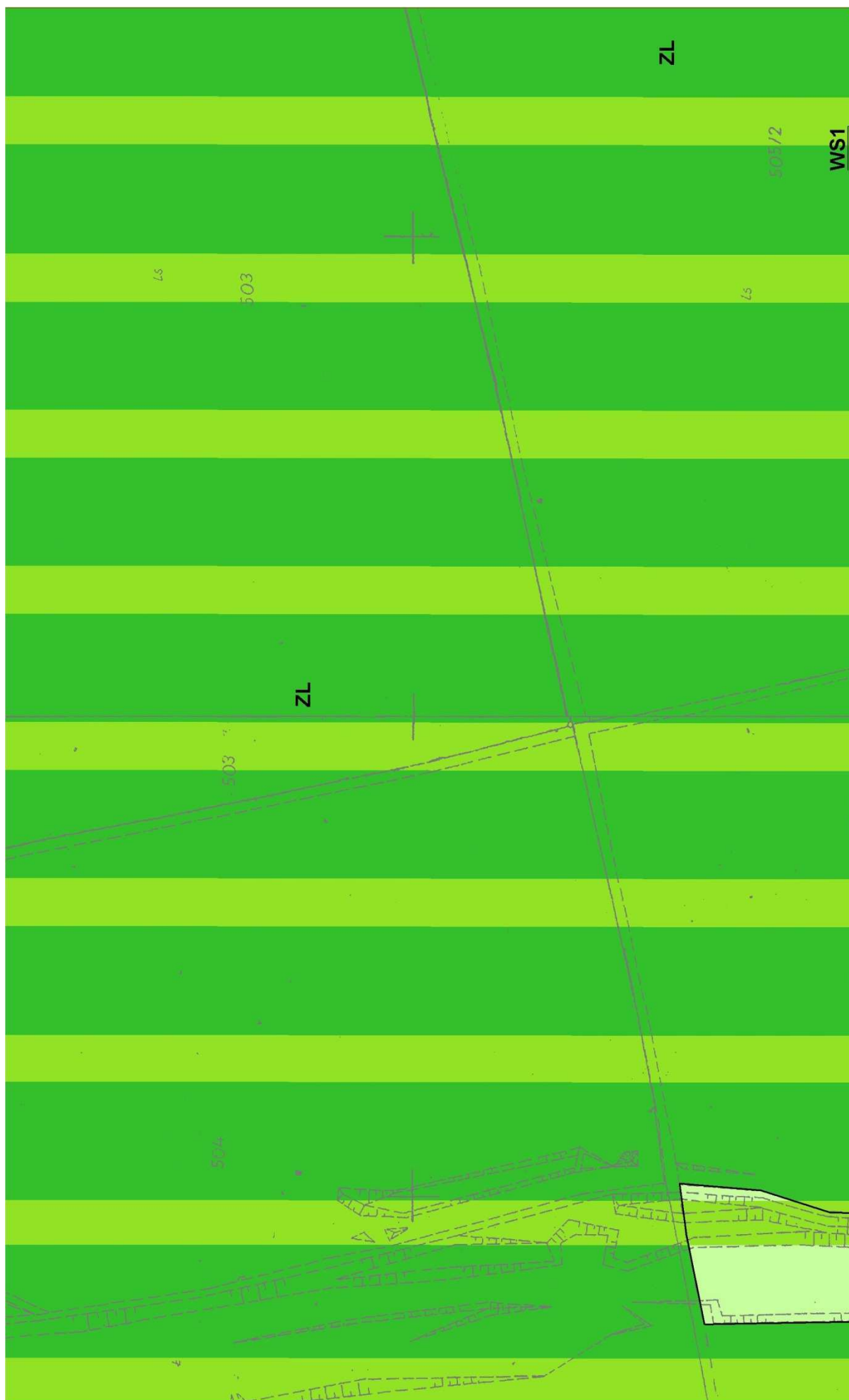


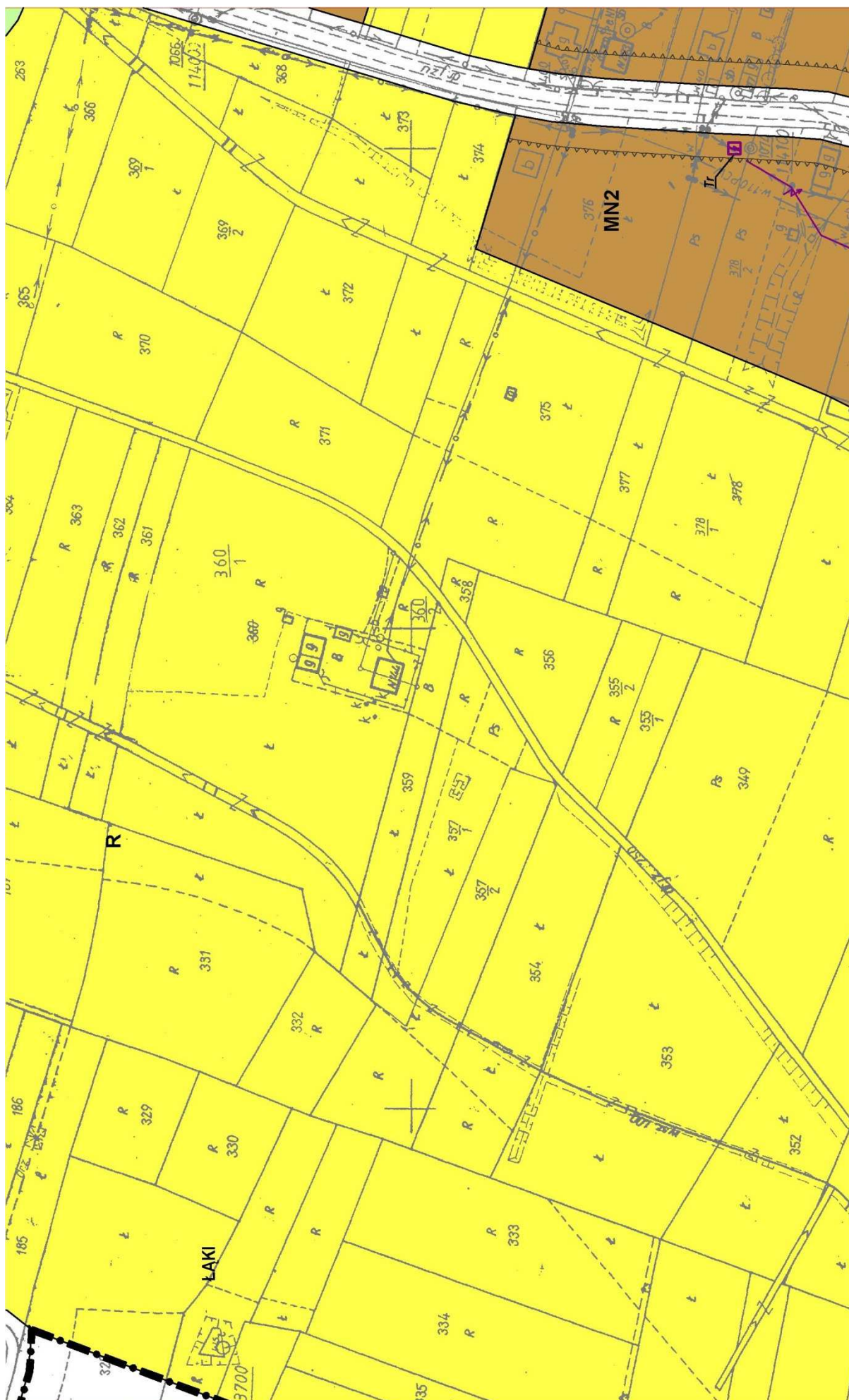


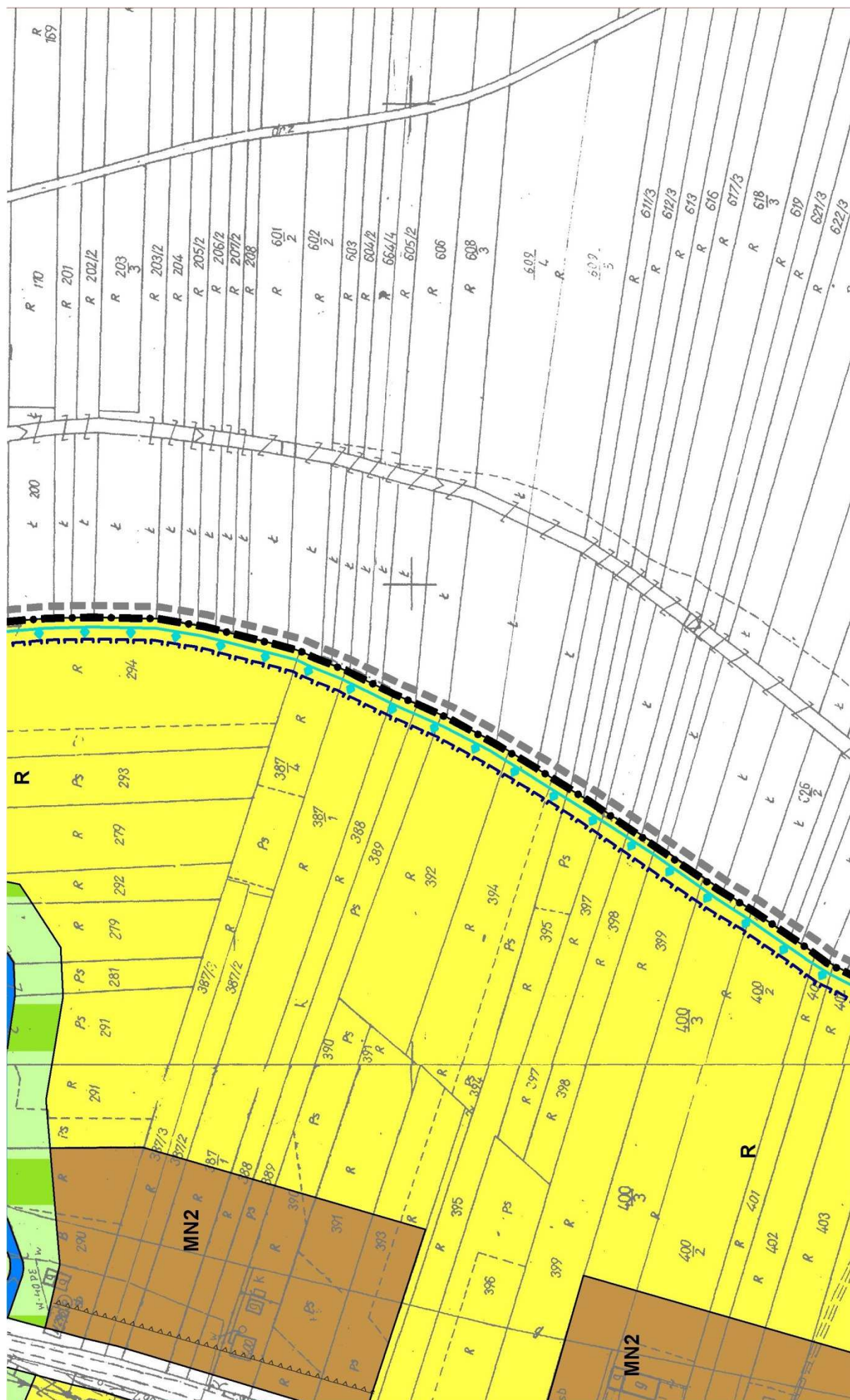


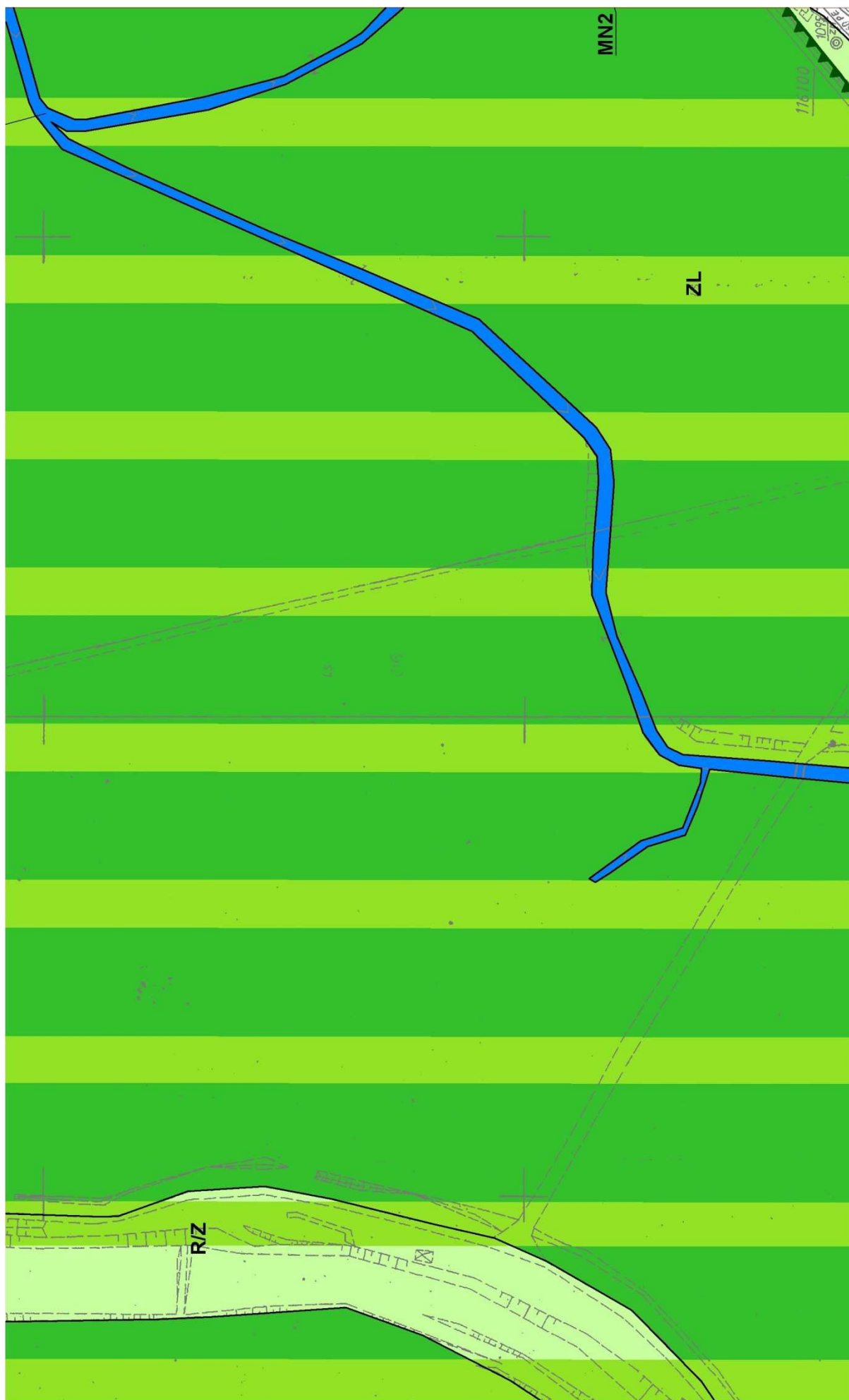


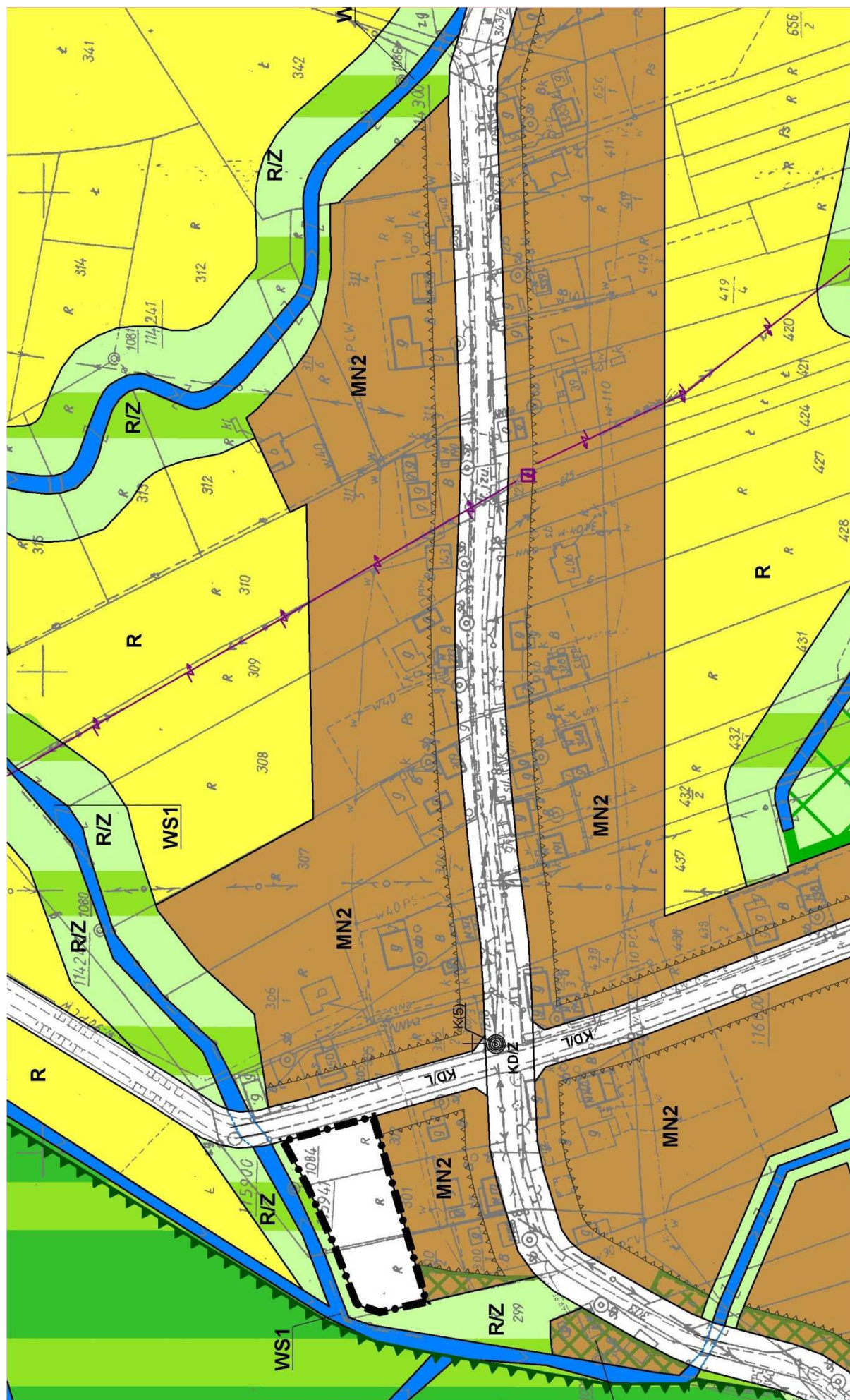


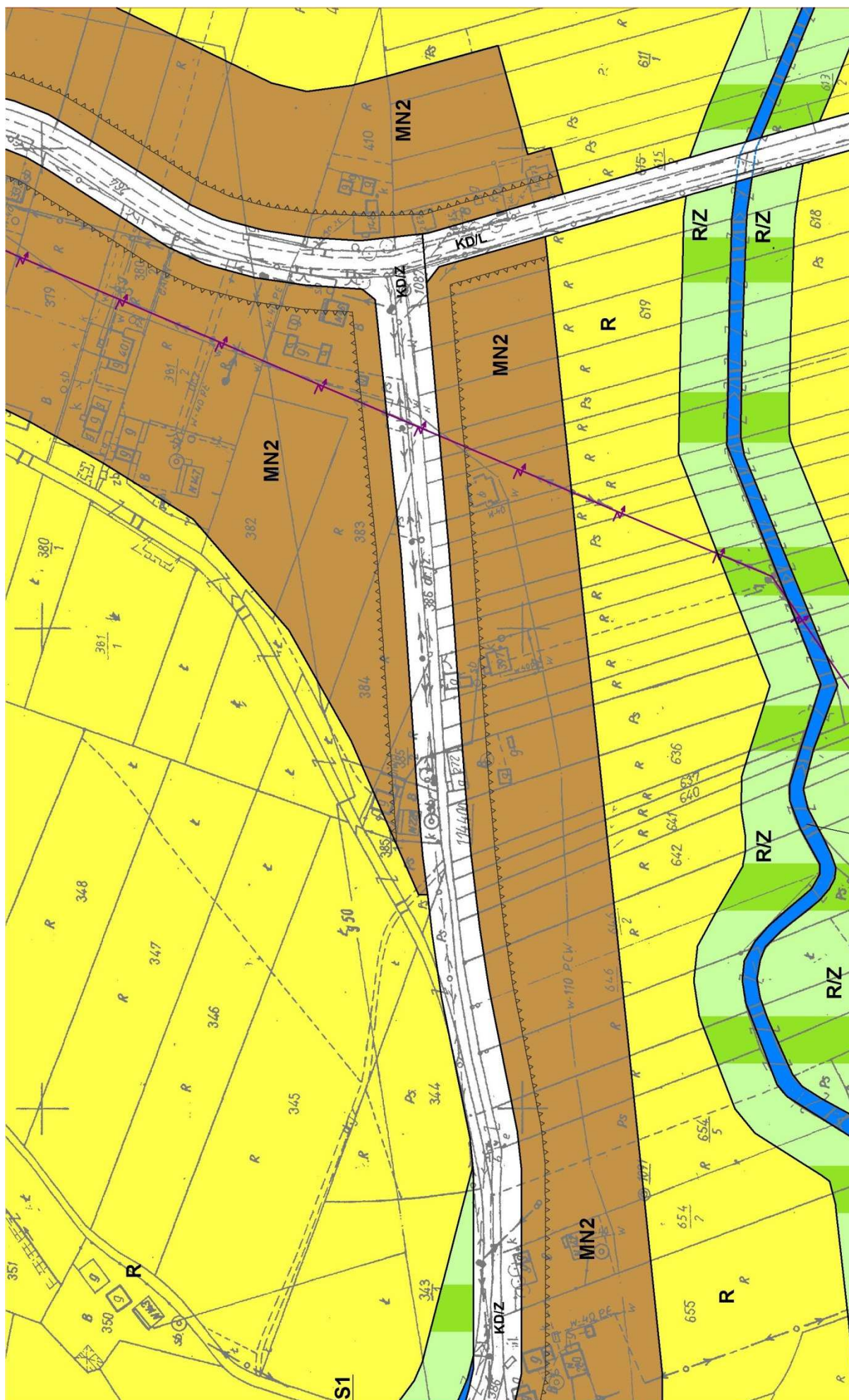


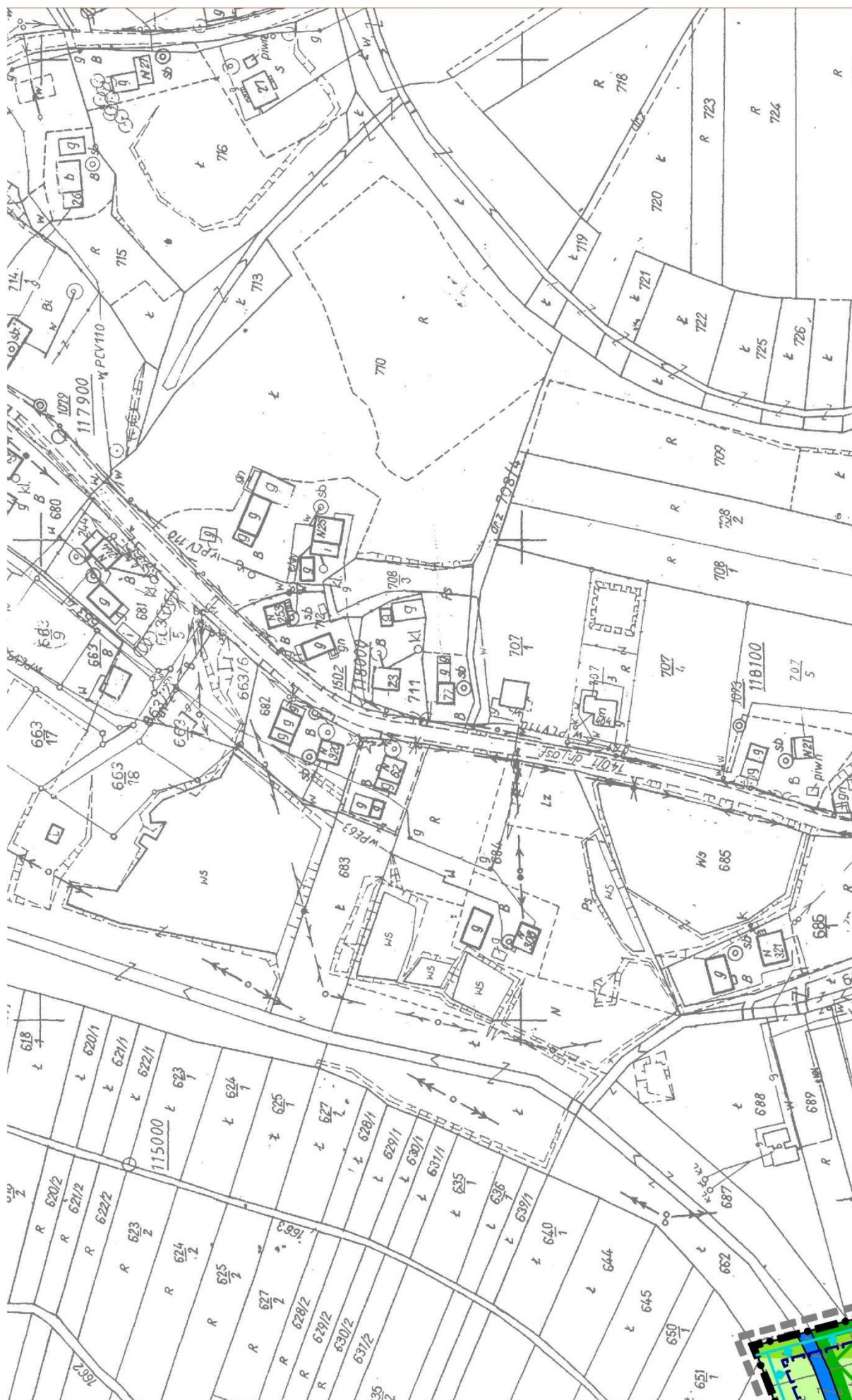


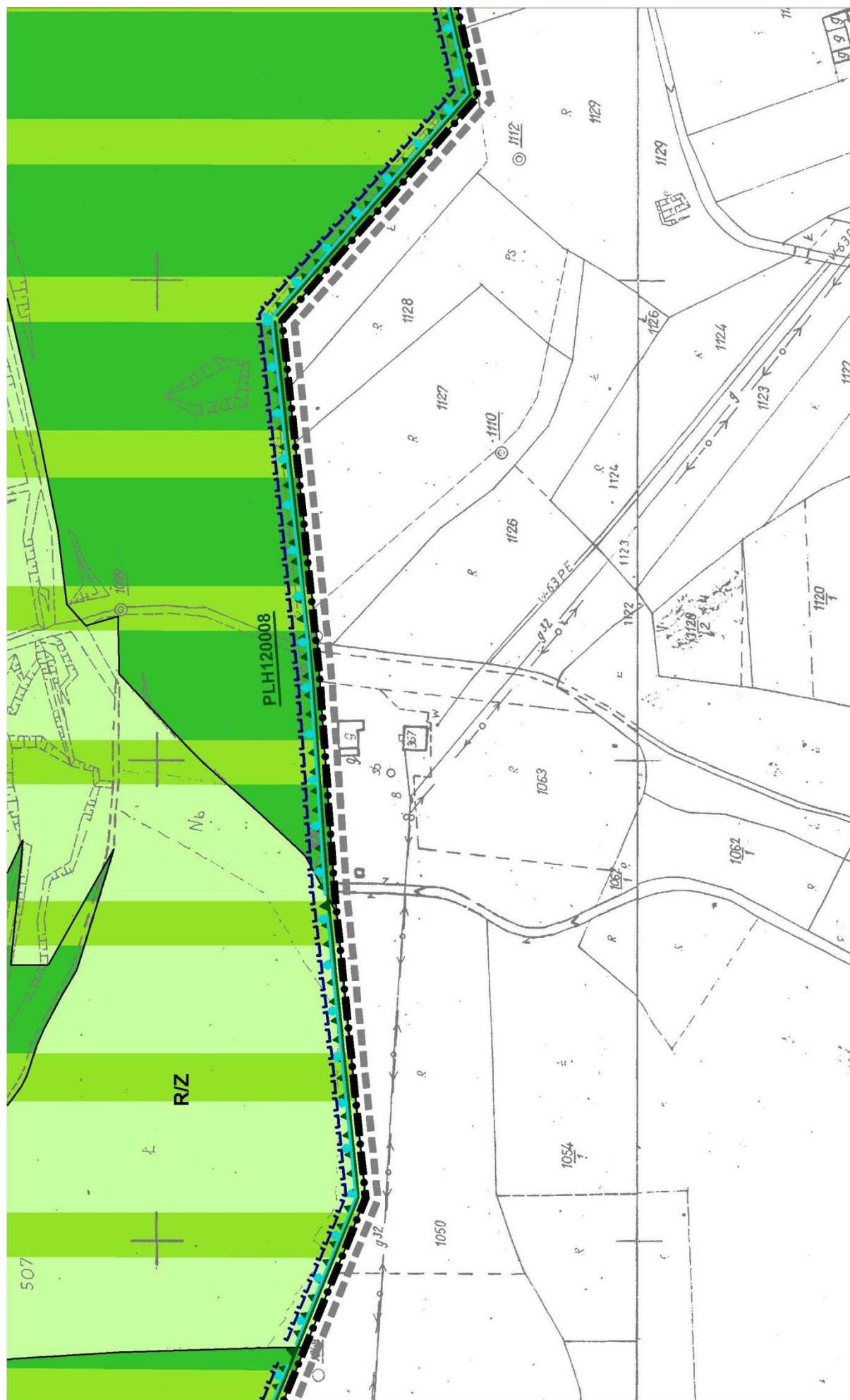




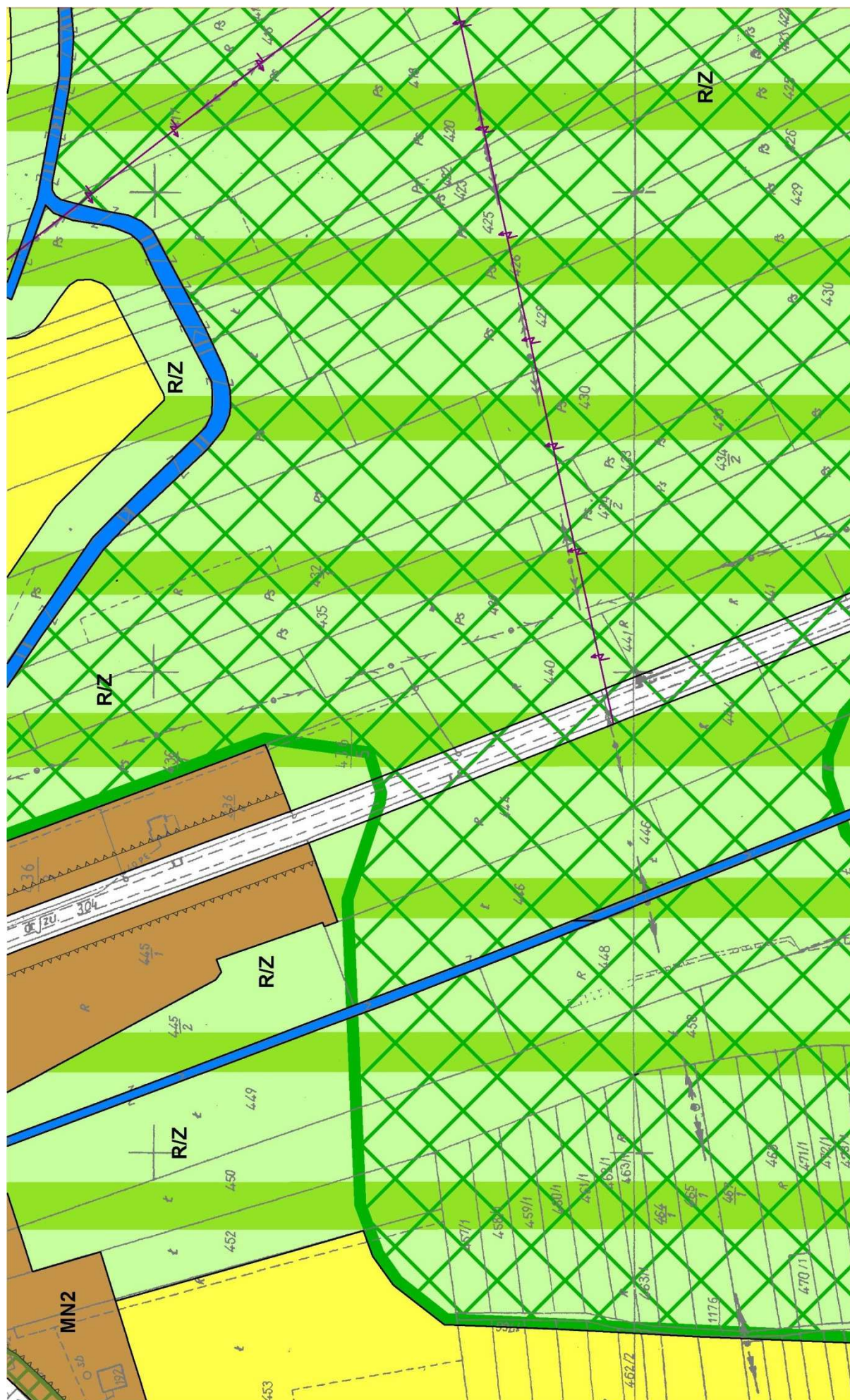






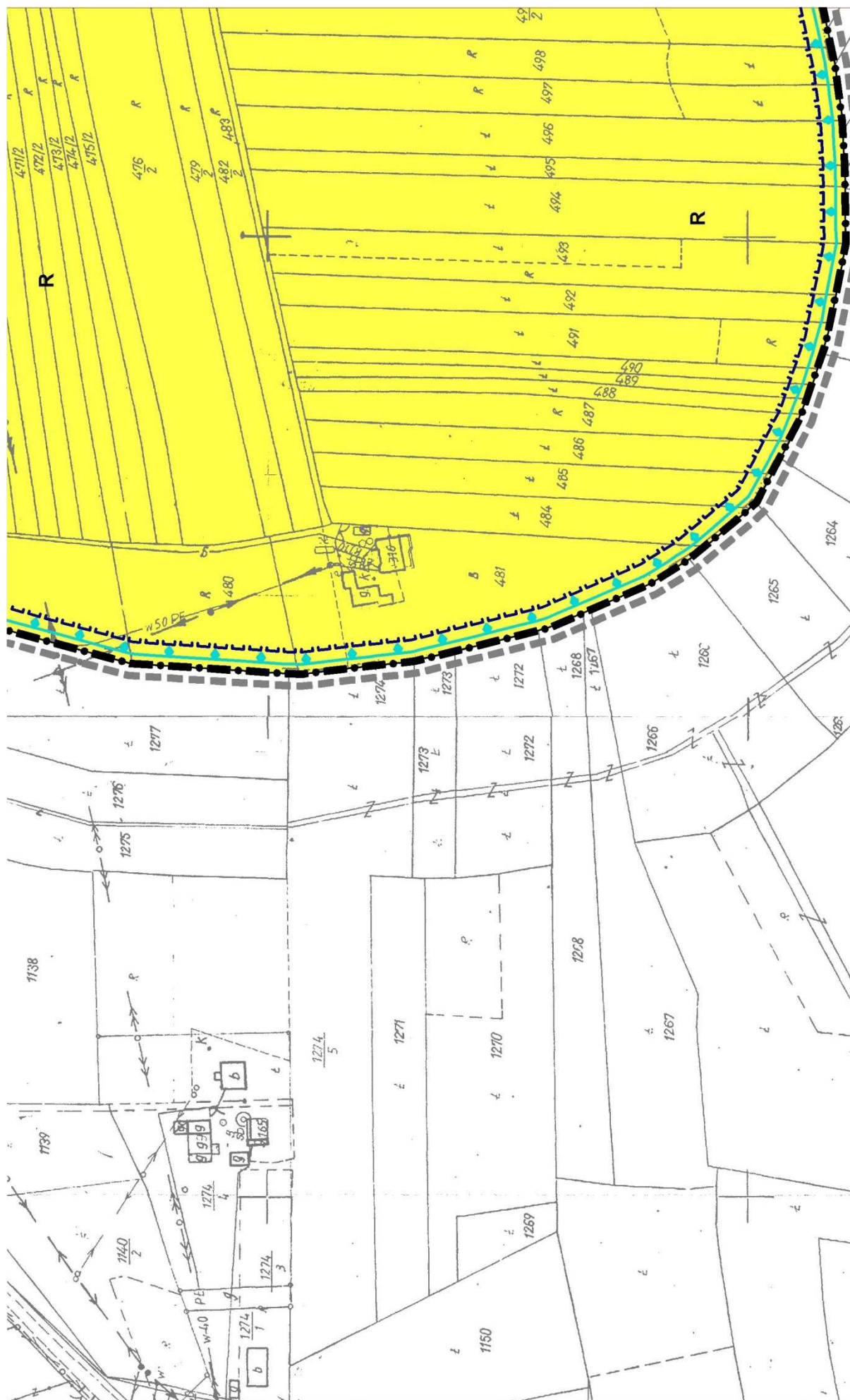


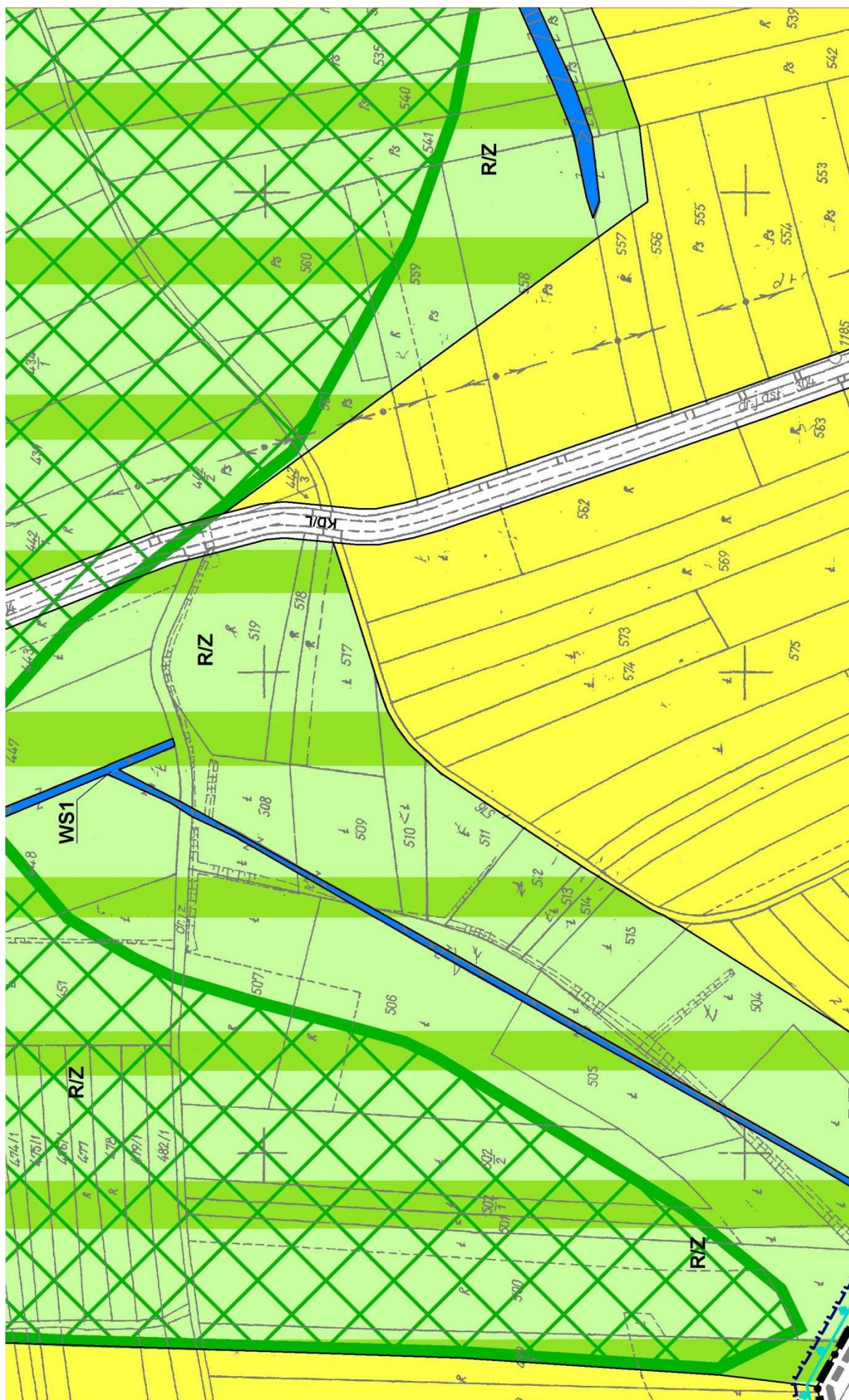


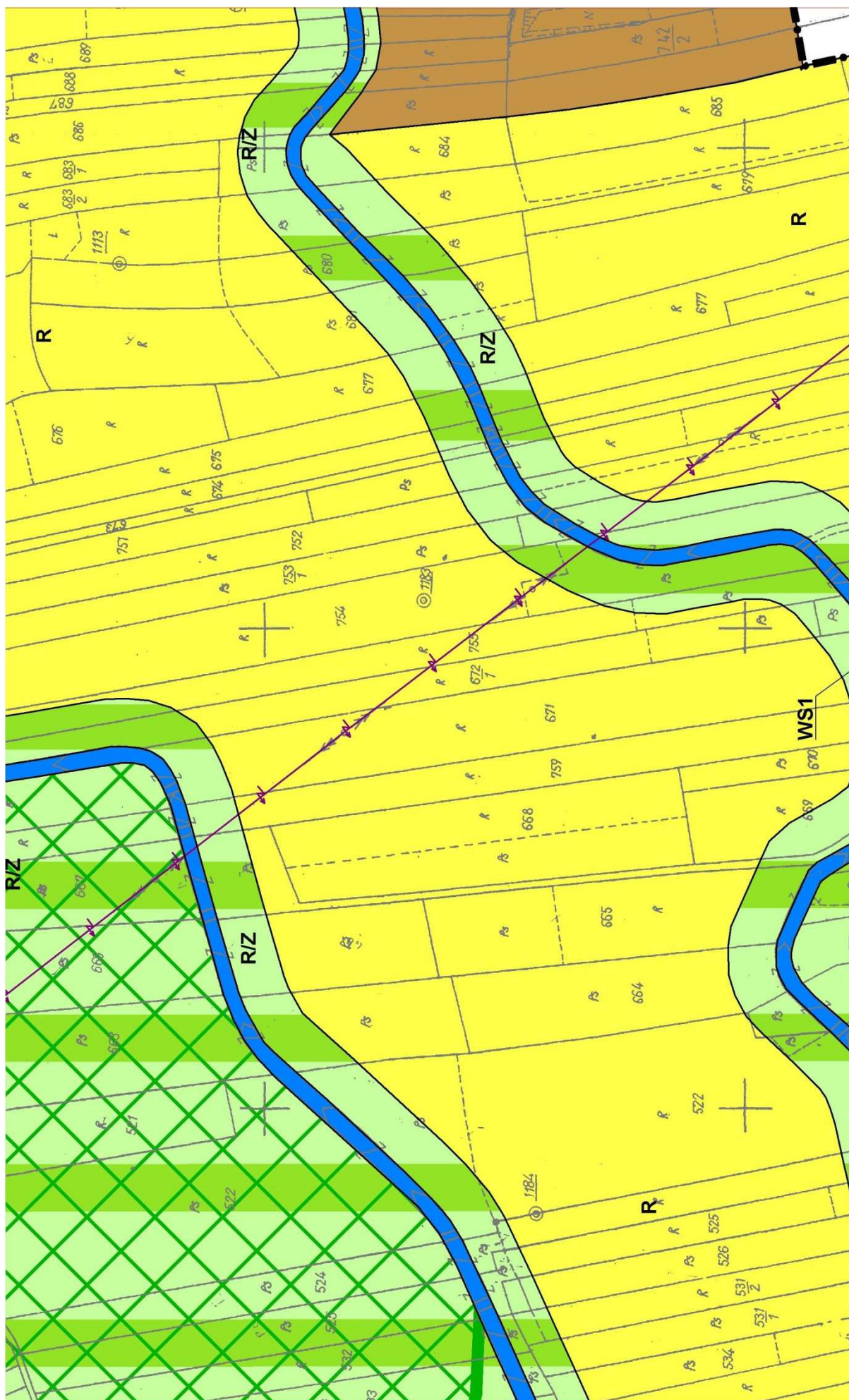






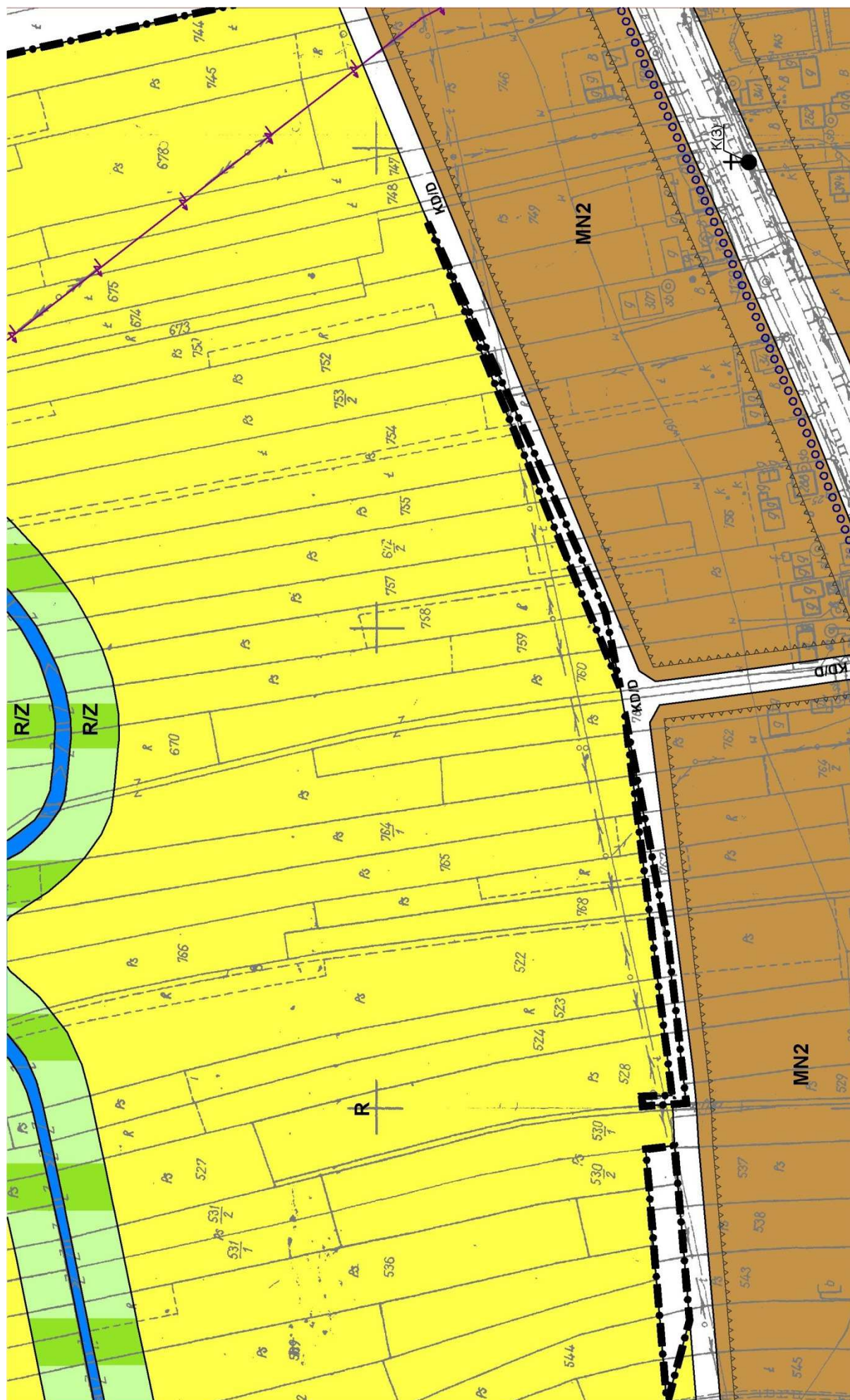


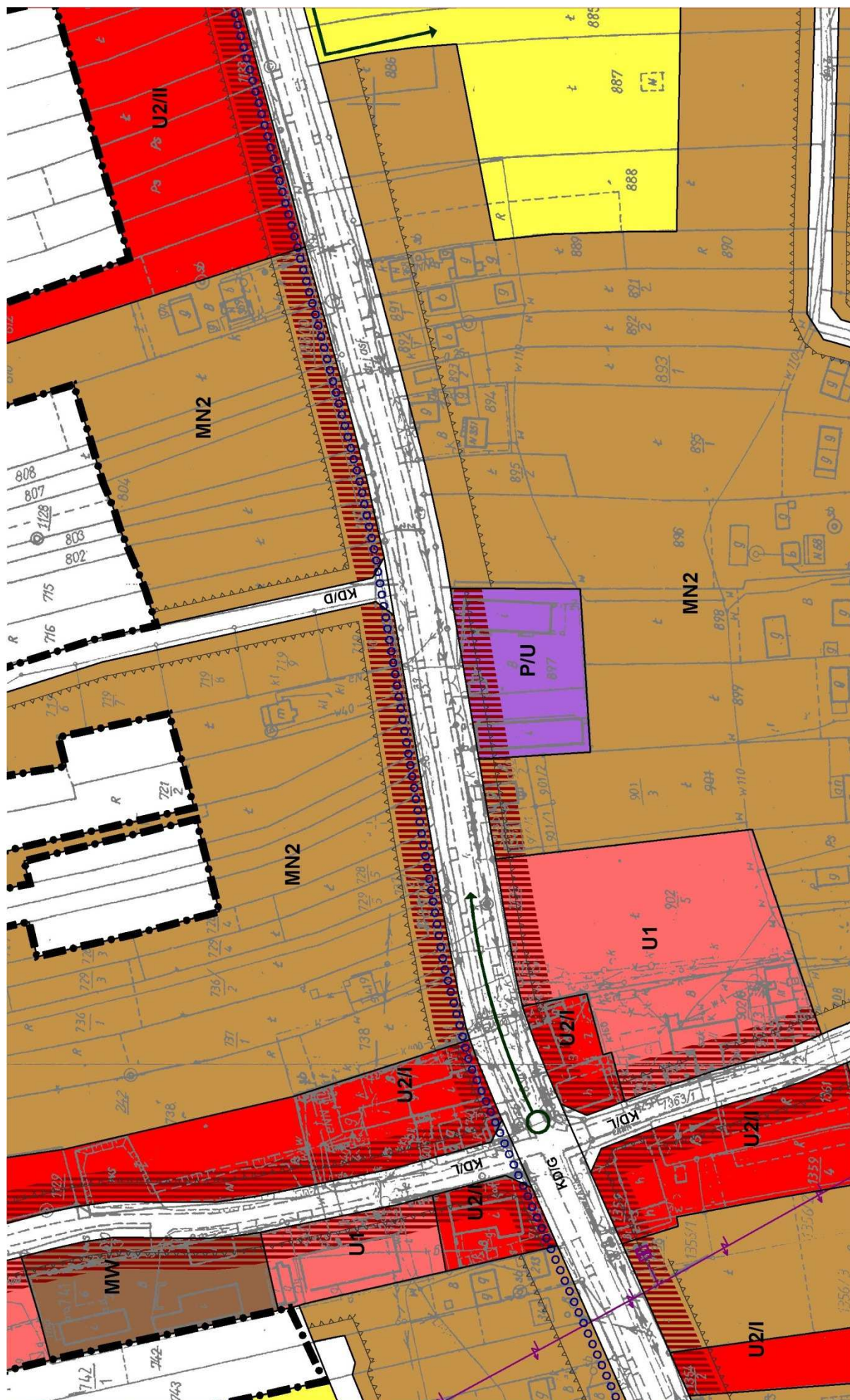


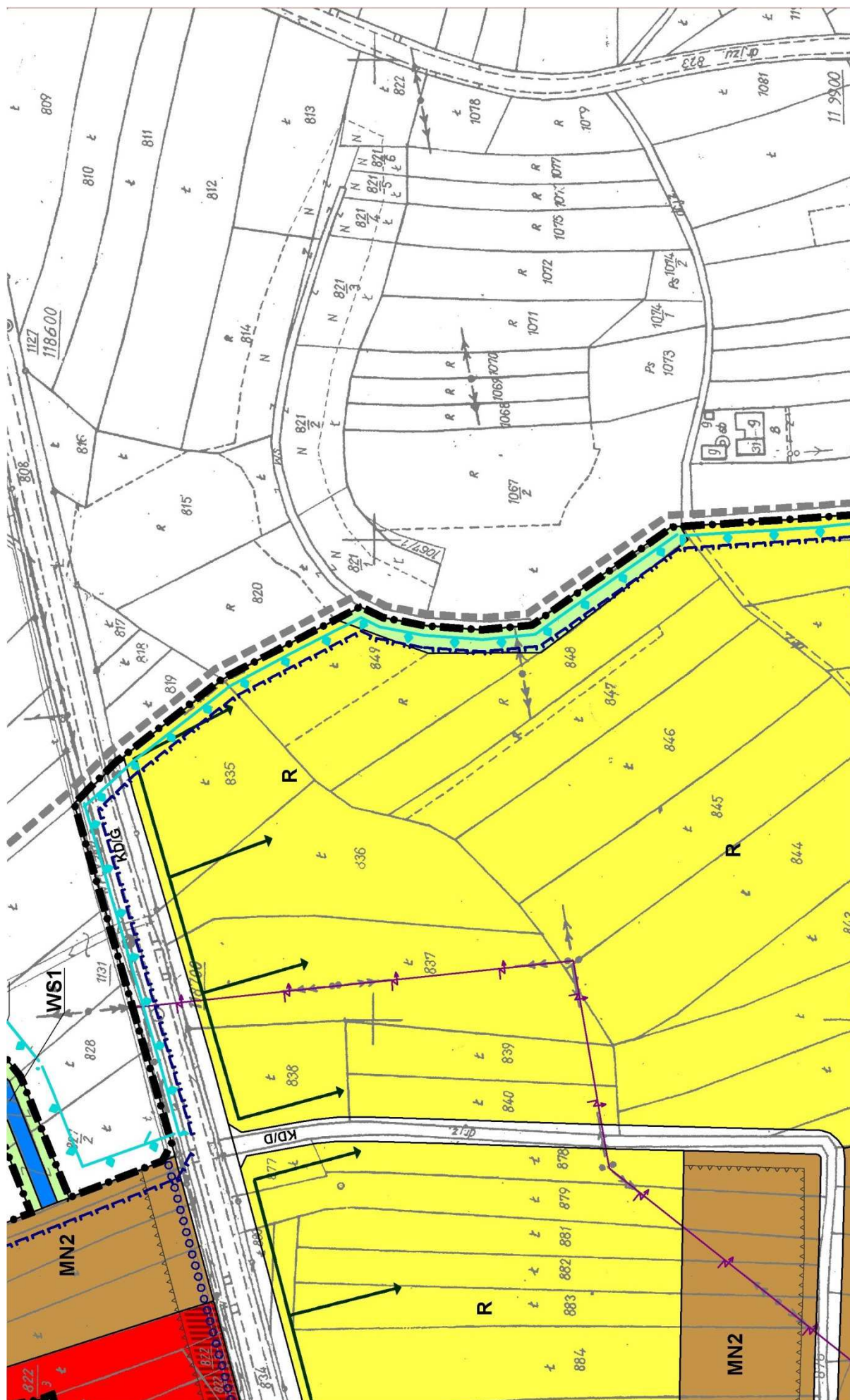


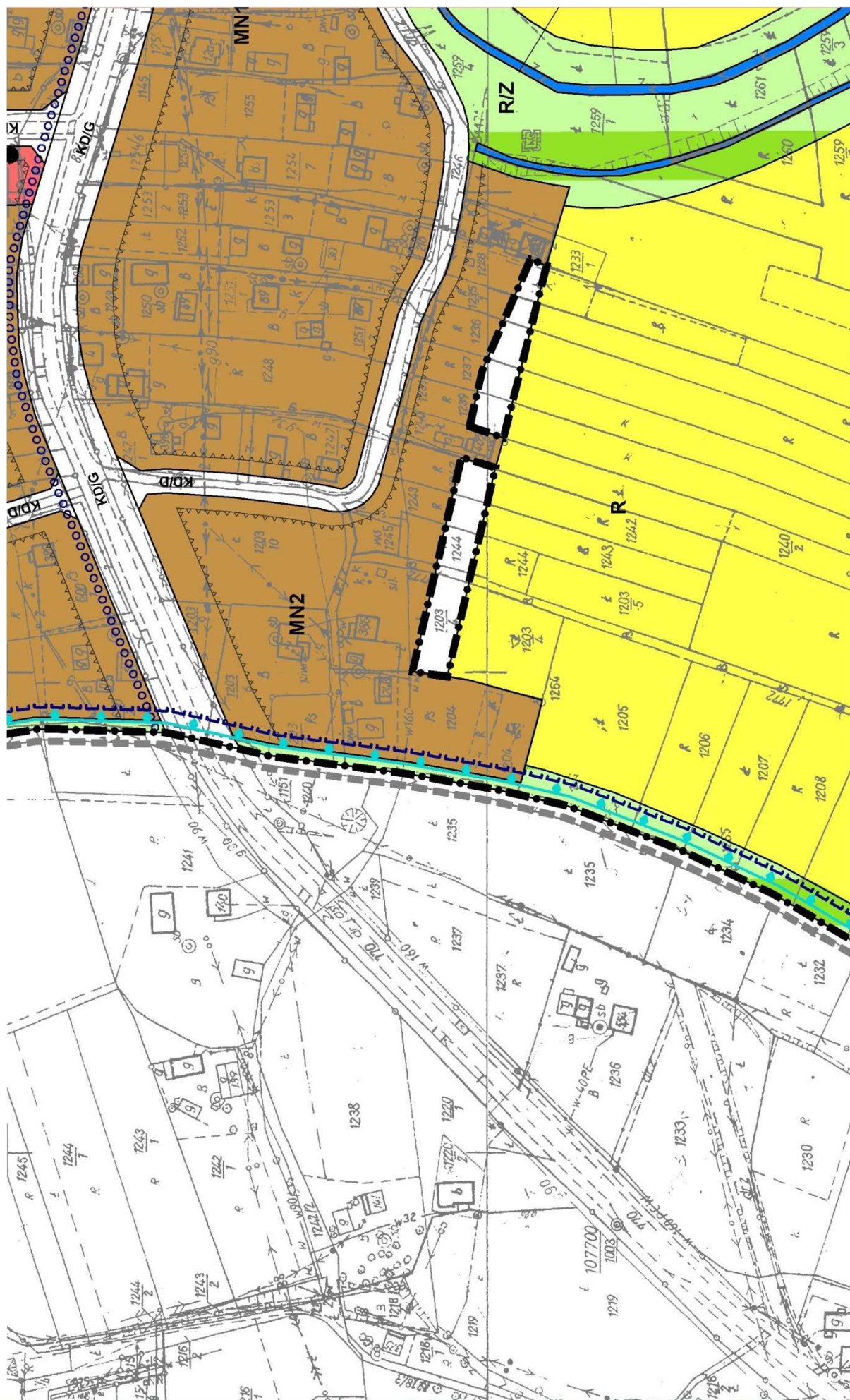


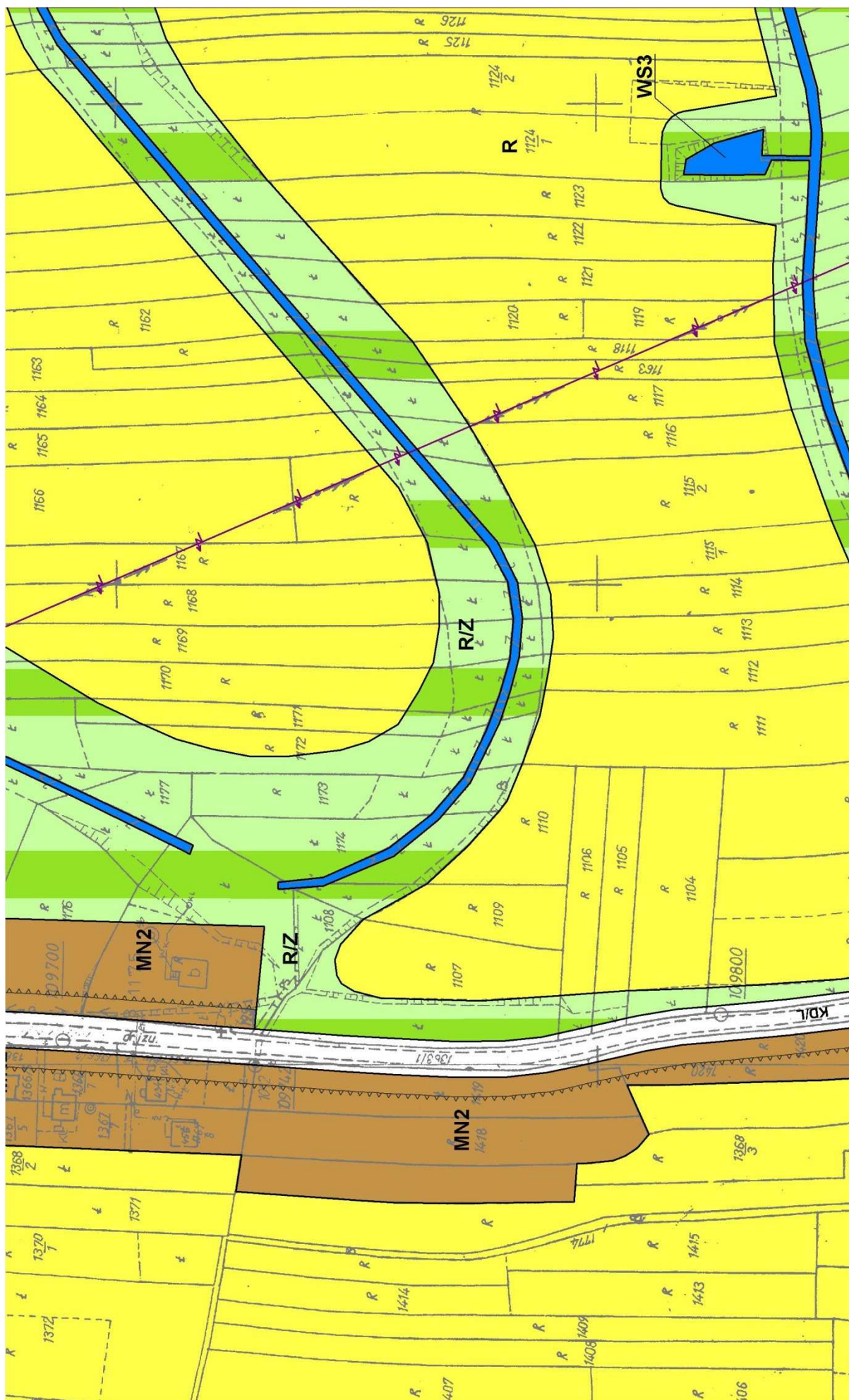


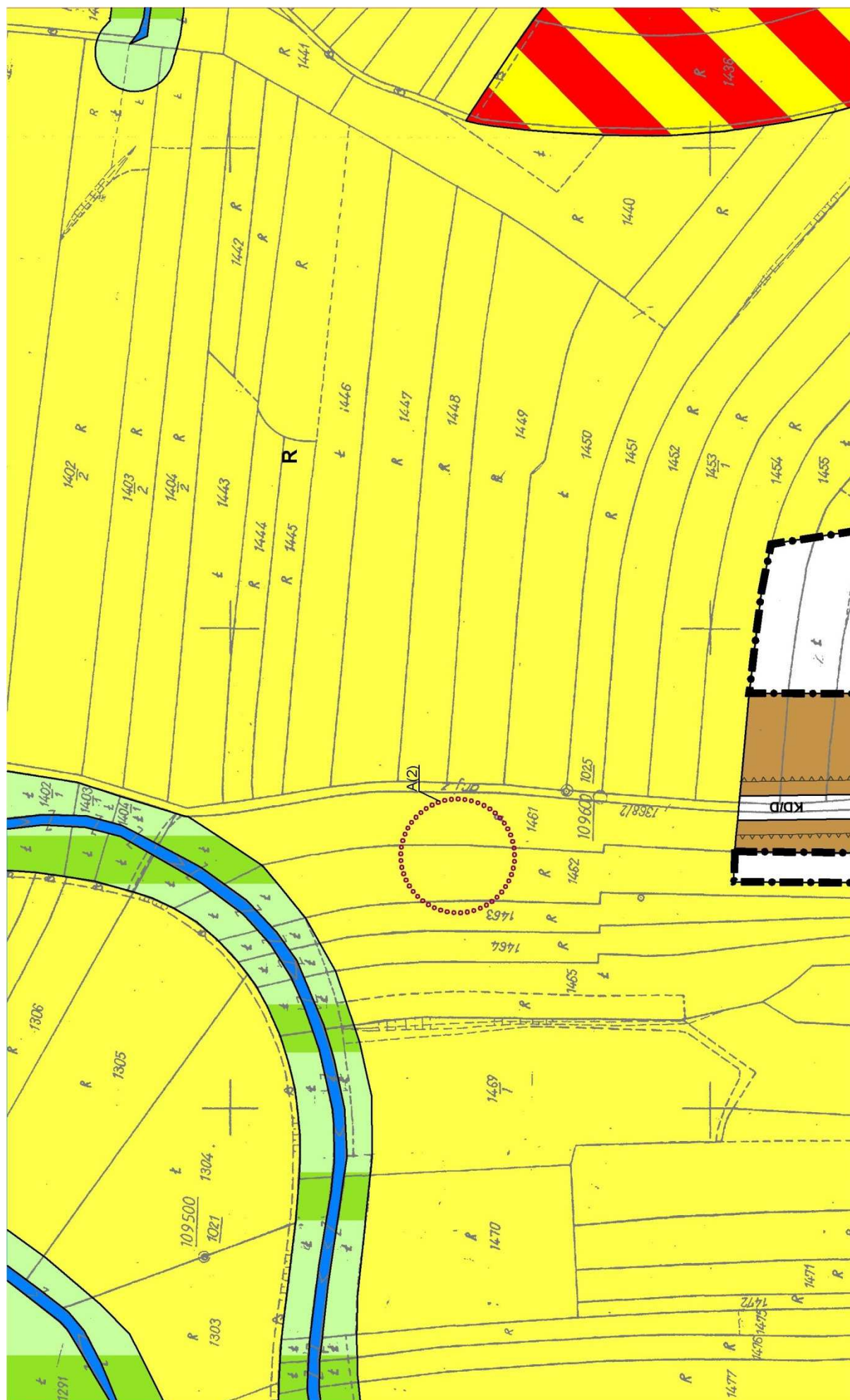




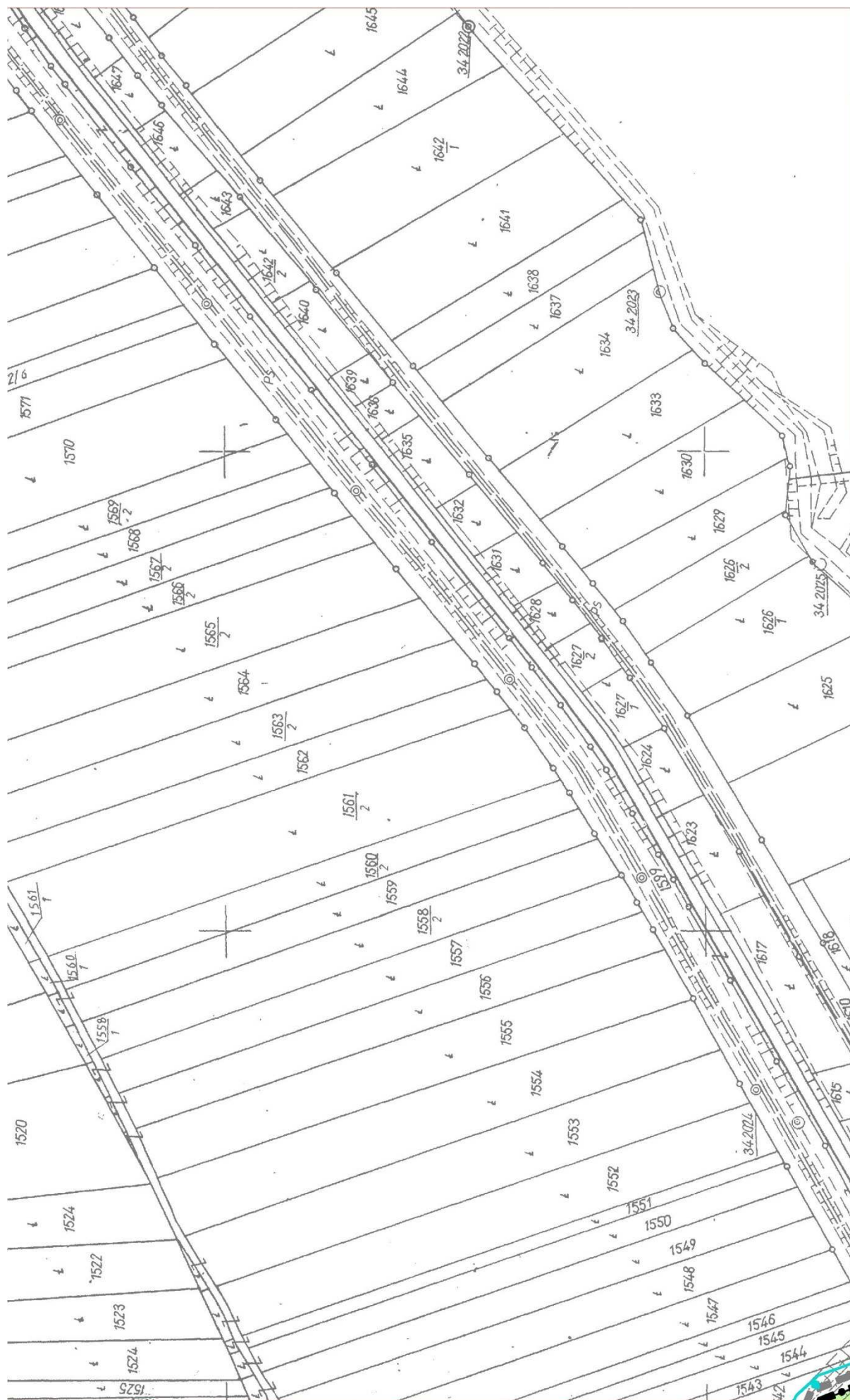


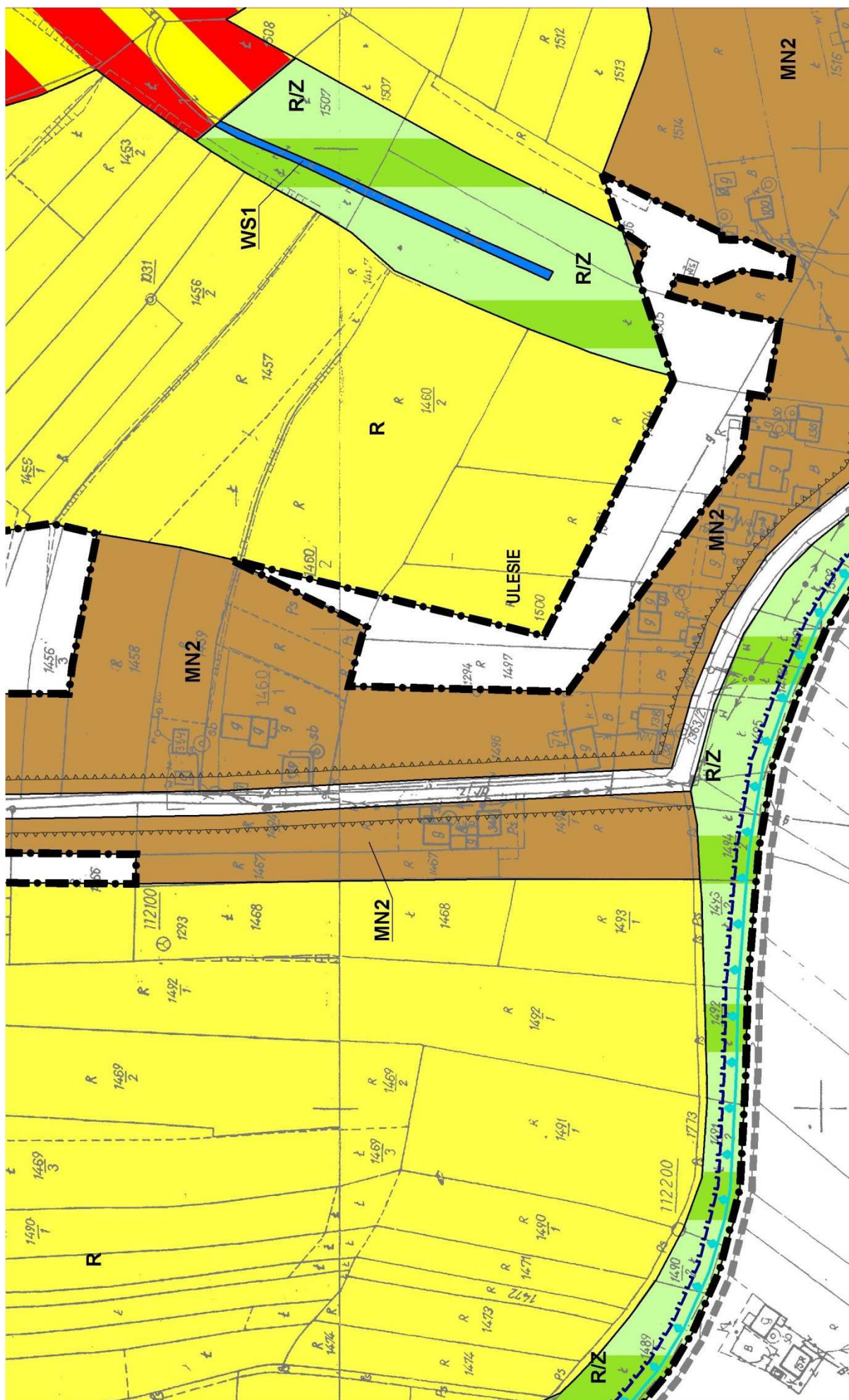


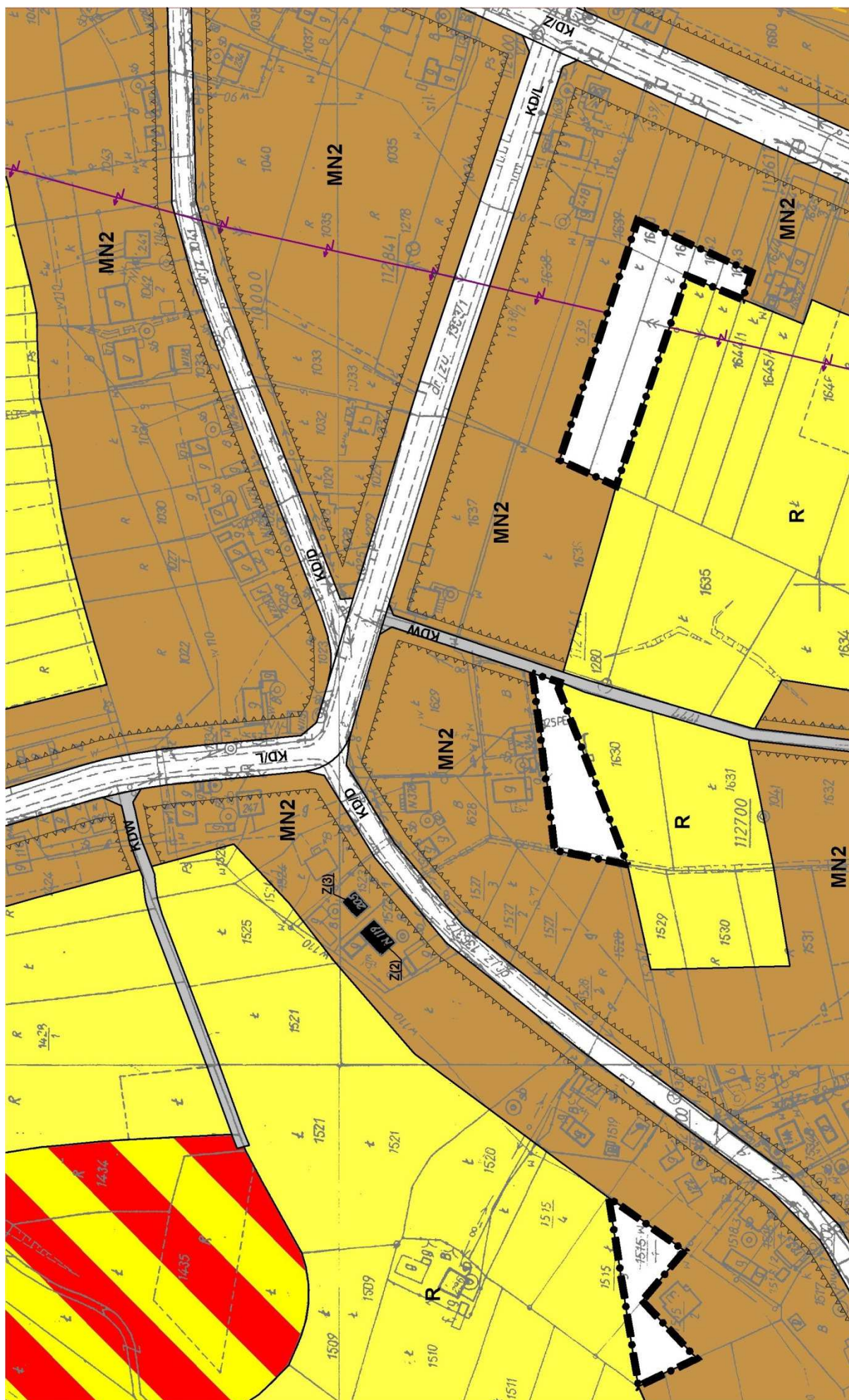




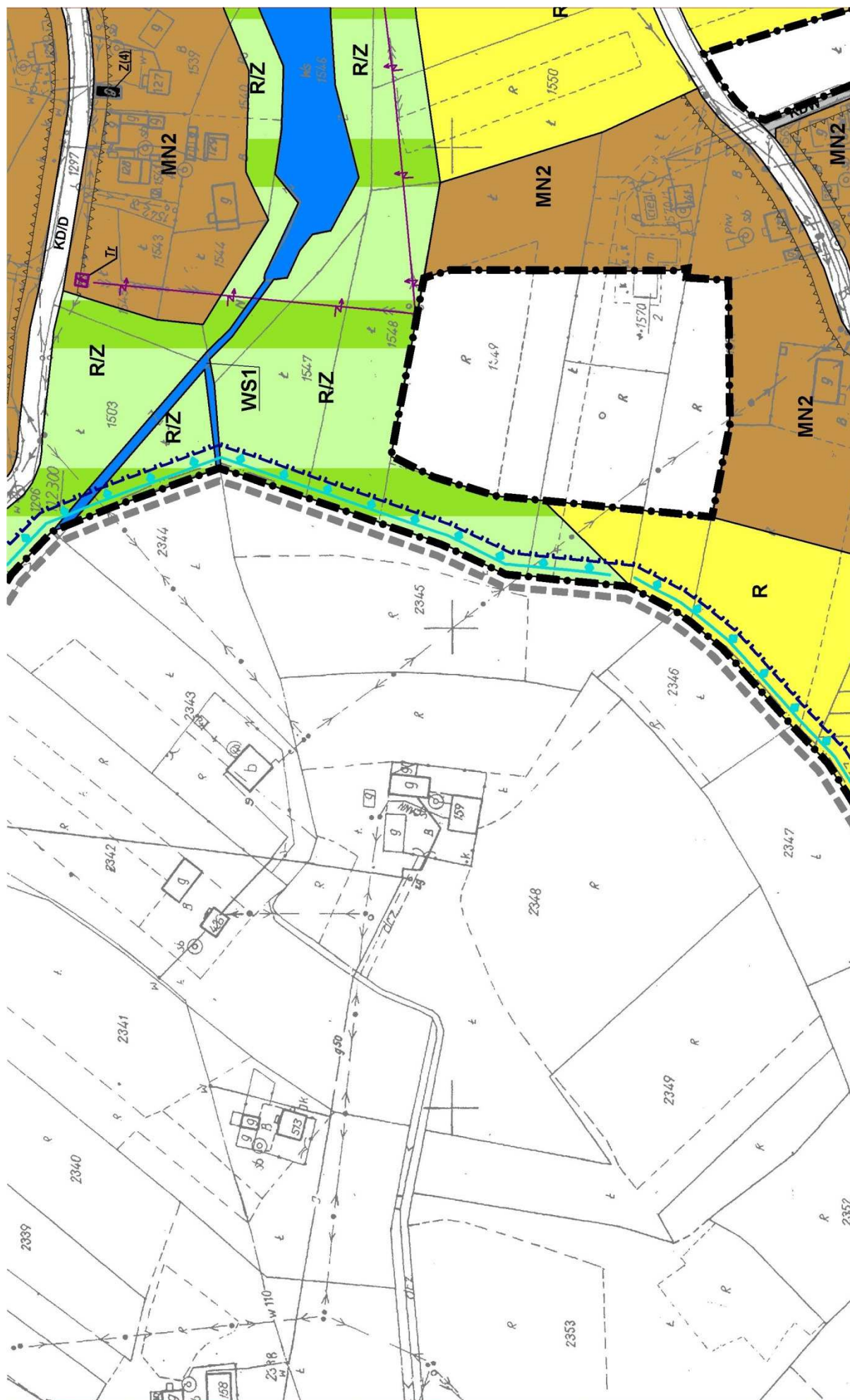


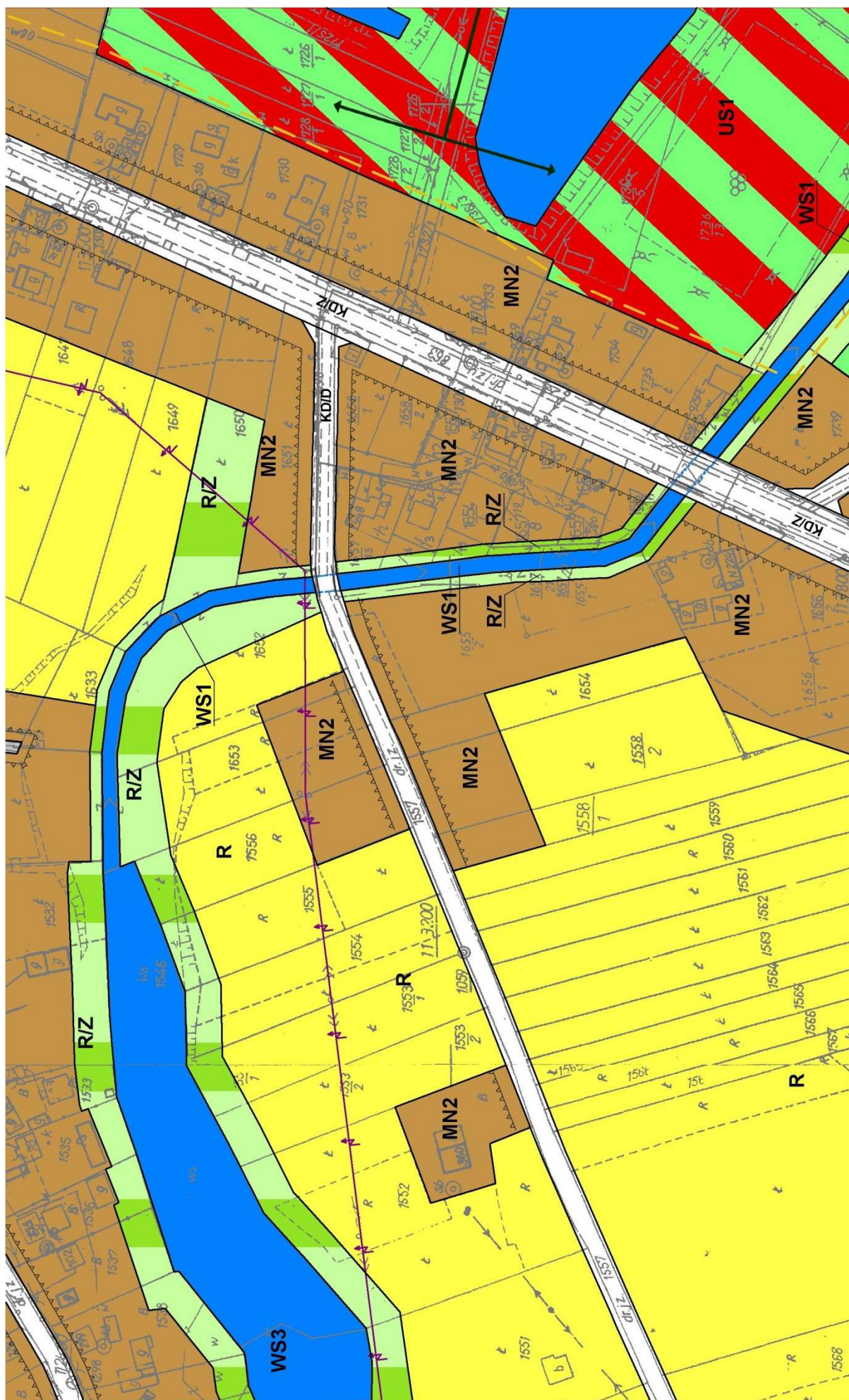


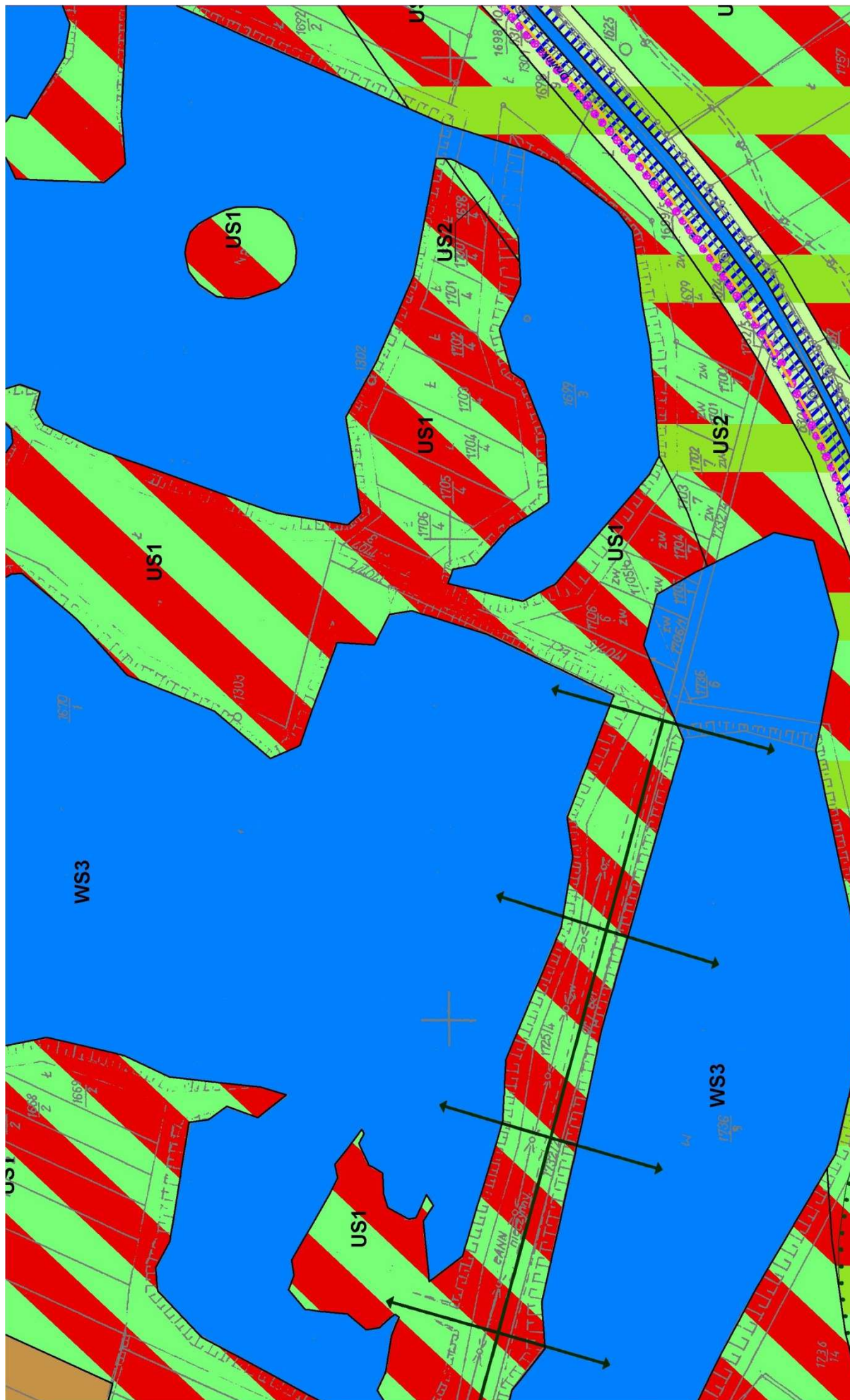


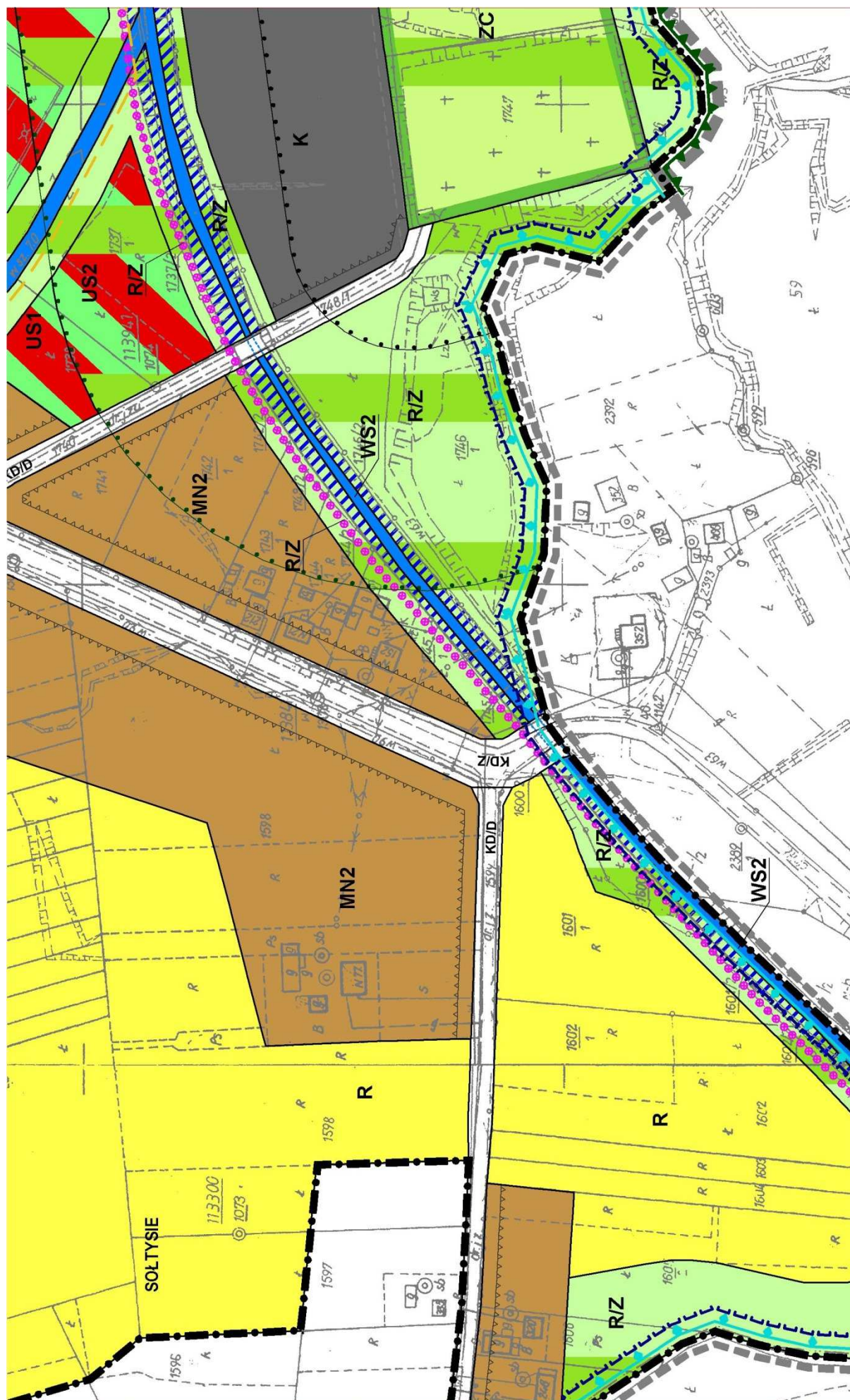


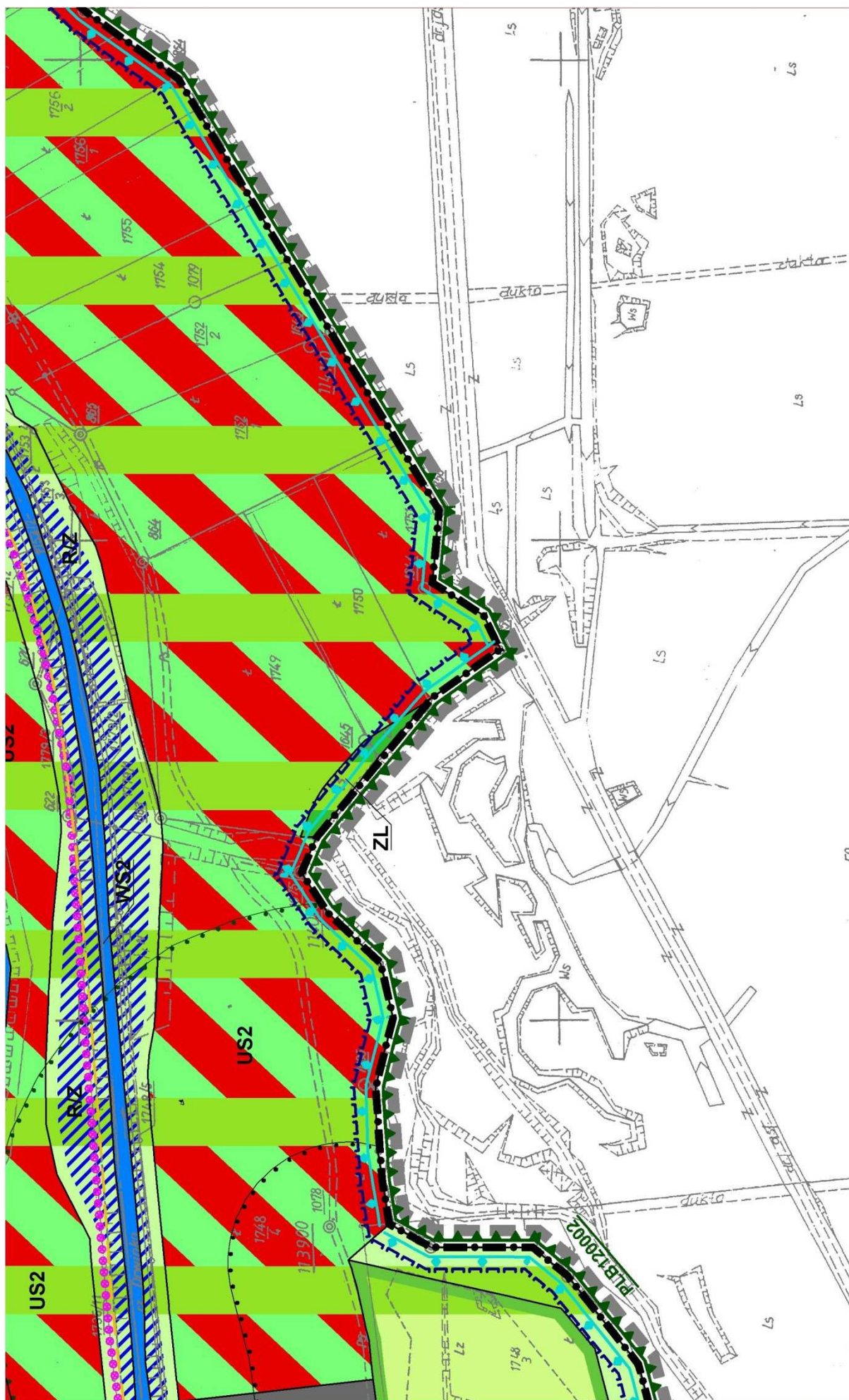


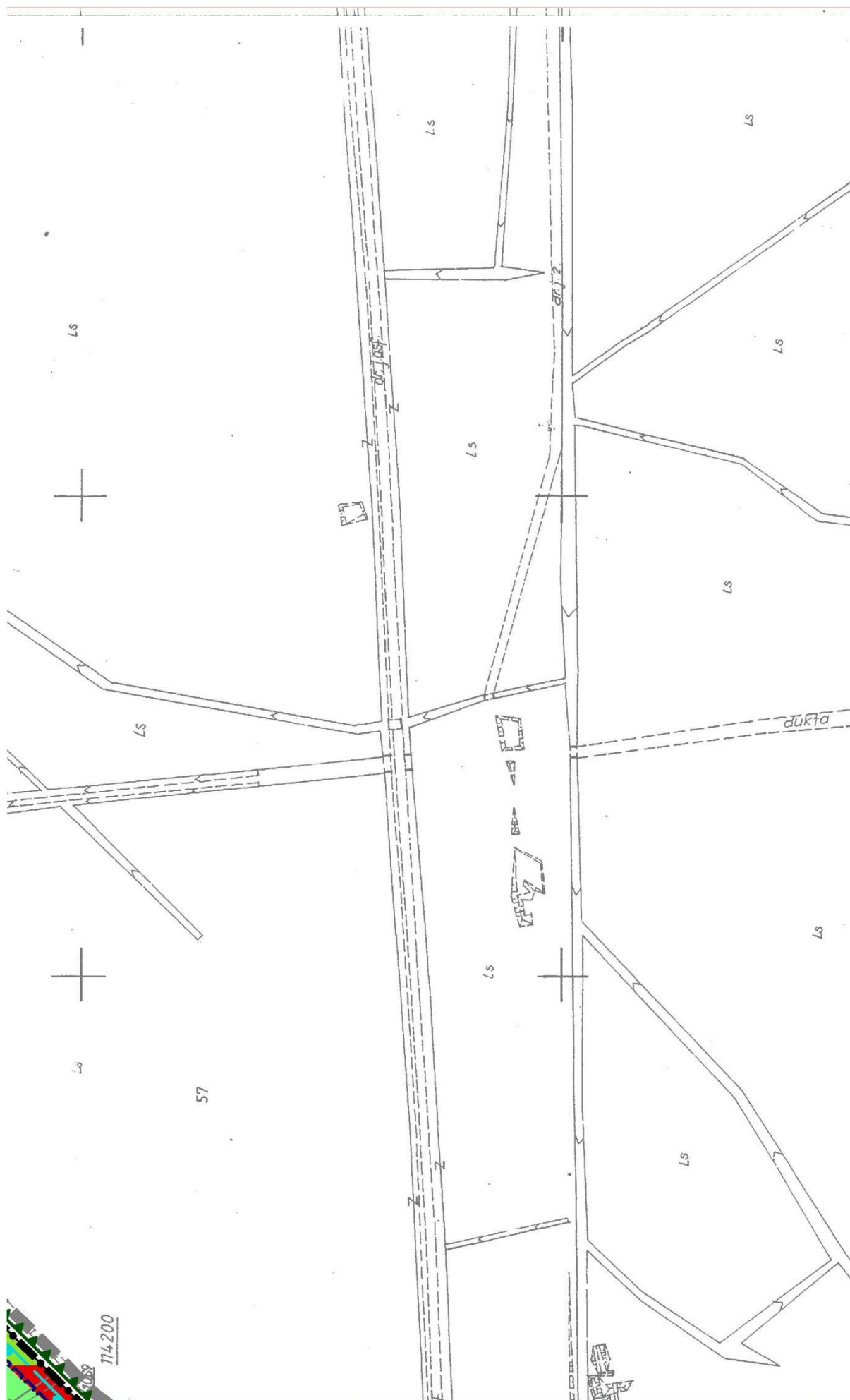


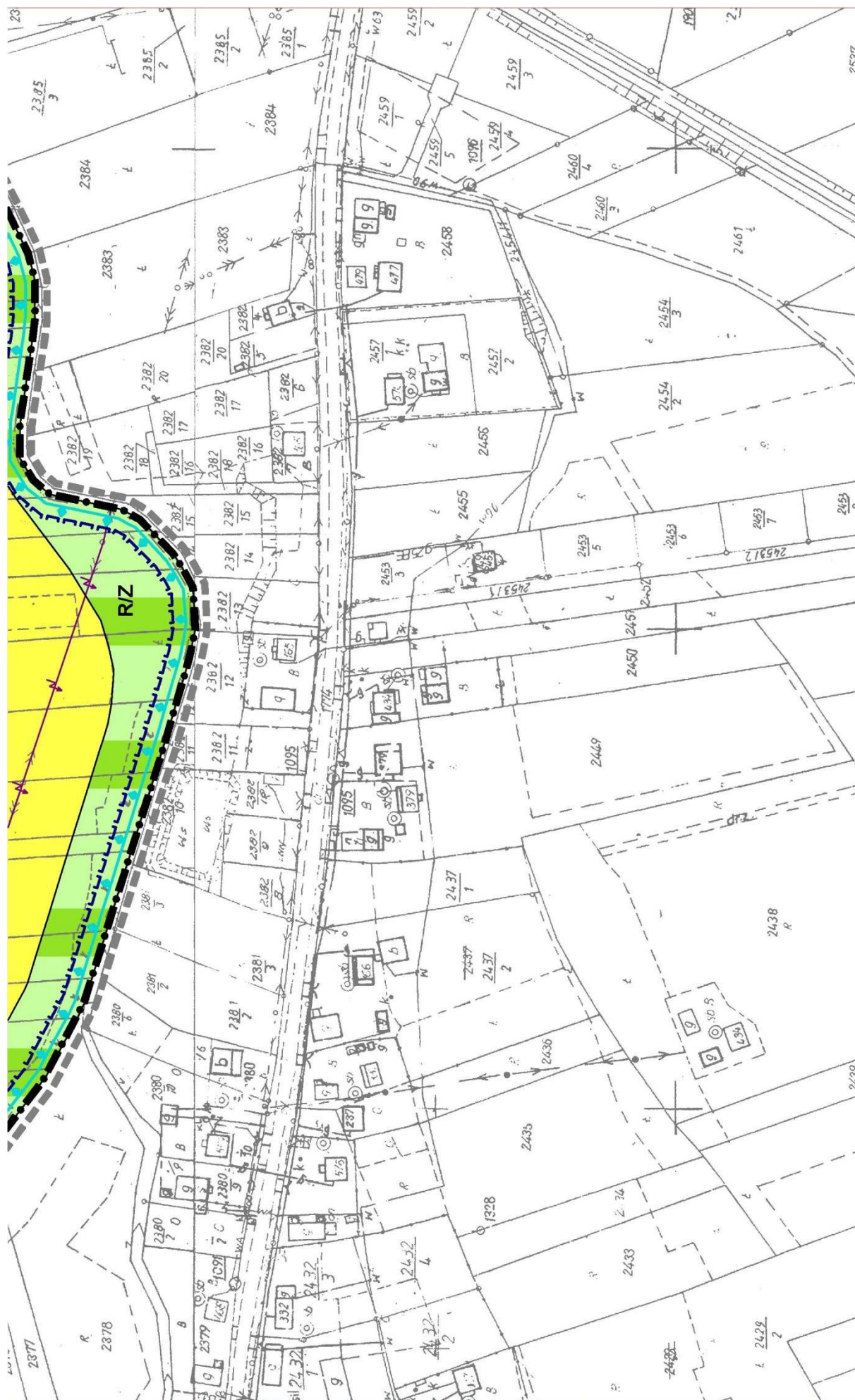




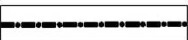
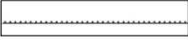
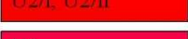
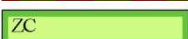
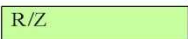




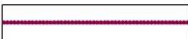


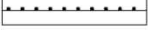


USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica obszaru wymagającego przekształceń
	teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usług publicznych
	tereny zabudowy usług komercyjnych
	tereny zabudowy usług kultury
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny sportu i rekreacji
	teren infrastruktury technicznej (obejmujący obiekty i urządzenia oczyszczania ścieków)
	teren usług i produkcji rolniczej
	teren cmentarza
	tereny rolnicze
	tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej
	tereny lasów
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny dróg publicznych (KD/G, KD/Z, KD/L, KD/D)
	tereny dróg wewnętrznych
	obszar cenny przyrodniczo tworzący sieć korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym
	obszary predysponowane do ochrony w formie użytku ekologicznego
	obiekty zabytkowe objęte ochroną na mocy planu (ujęte w gminnej w ewidencji konserwatorskiej)
	kapliczki objęte ochroną na mocy planu (ujęte w gminnej ewidencji konserwatorskiej oraz predysponowane do ujęcia w tej ewidencji)
	strefa ekspozycji zabytkowego obiektu kościoła
	przestrzenie publiczne obejmujące główne pierzeje usługowe i ciągi piesze z towarzyszącą zielenią
	trasa ścieżki rowerowej
	tereny o funkcji ekotonowej

OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:

	udokumentowane stanowiska archeologiczne
	granica obszarów Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska, PLH120008 Koło Grobli

	granica istniejącego rezerwatu „Kolo”
	zasięg zbiornika wód trzeciorzędowych GZWP Nr 451 Bogucice (obejmujący cały obszar objęty planem)
	zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią „ZZ”
	obszar zagrożony zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły - wg map zagrożenia powodziowego wykonanych w ramach Projektu Banku Światowego (obejmujący cały obszar objęty planem)
	orientacyjny zasięg obszaru zalewowego na rzece Drwince (na odcinku nieobwałowanym)
	pasy ochronne wałów przeciwpowodziowych
	pas izolujący tereny cmentarne o zasięgu 50m
	pas izolujący tereny cmentarne o zasięgu 150m
	ważniejsze istniejące i planowane obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej
	szlak turystyki pieszej („Szlak Bocianich Gniazd”)
	ciągi widokowe
	kierunek widoku na zamknięcie uliczne (zlokalizowane poza obszarem objętym planem, na terenie wsi Wola Zabierzowska)
	dominanty przestrzenne
	ważniejsze istniejące ciekі wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty)
	granica administracyjna Gminy Niepołomice
	granica administracyjna wsi Zabierzów Bocheński
	obszary wyłączone z planu zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLIX/509/09 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 czerwca 2009r., w związku z przedłużającym się okresem oczekiwania na wydanie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klas II-III na cele nierolnicze i nieleśne

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach
Marek Ciastoń

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LXIX/728/10
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 21 września 2010 r.

WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH I CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICZE DLA OBSZARU „ZABIERZÓW BOCHENSKI 1” WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomicze dla obszaru „Zabierzów Bocheński 1” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 29 czerwca 2010 r. do 28 lipca 2010 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu t.j. do dnia 17 sierpnia 2010r. wpłynęło 17 uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomicze Zarządzeniem Nr 91/10 z dnia 7 września 2010 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia w całości lub w części uwag. Symbole użyte w kolumnie nr 7 poniższej tabeli odnoszą się do rysunku projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Nr pisma	Nr uwagi na planie	Data wniesienia uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej (adres- w ektach)	Trzść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Miasta i Gminy Niepołomicze w sprawie rozpatrzenia uwagi Uwaga uwzględniona Uwaga uwzględniona	Uwagi (Informacje, wyjaśnienia sposobu rozpatrzenia uwagi)	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie uwag nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych (o których mowa w kolumnie nr 9 obok)	Uwagi (informacje, wyjaśnienia dotyczące rozstrzygnięcia)
1.	ZB-1	22.07.2010	[...]*	Uwaga dotyczy przekwalifikowania działki nr 902/5 z terenu usług publicznych na teren mieszkalnictwa wielorodzinnego. Uzasadnienie: Wykonując wyodrębnienie lokali budynku mieszkalnego zakupionego od Gminy (Dom Nauczyciele) okazało się, że nieruchomość położona jest na terenie usług publicznych a nie na mieszkalnym.	902/6	U1	9 Uwaga uwzględniona	Uwzględnienie uwagi stanowiłoby naruszenie przepisów obowiązujących Gminę do zachowania zgodności projektu planu z dokumentem Studium. Podkreślenia wymaga fakt, że mając na uwadze stan istniejący na przedmiotowej działce i działkę sąsiednie w tekście planu zostały zawarte zapisy ustalające zachowanie istniejących budynków (w tym mieszkalnych) z dopuszczeniem: - zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, - remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy.	10	

2.	ZB:2	16.07.2010	[...]*	Uwaga dotyczy objęcia planem zagospodarowania przestrzennego działki nr 1549 o łącznej powierzchni 1,06 ha z przeznaczeniem w całości na tereny budowlane. Uzasadnienie: Nierozumiemy jest dlaczego niewielka część terenu została wyłączona z projektu planu w znaczącej dla wnioskujących części działki nr 1549.	1549	częściowo MN2, częściowo poza granicami obszaru objętego planem	-	Uwaga nieuwzględniona	Wschodnia część działki nr 1549 znajduje się w terenach przeznaczonych w projekcie planu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2. Zachodnia część tej działki położona jest poza obszarem objętym planem w związku z czym nie ma możliwości wprowadzenia regulacji na tym obszarze. Wyjaśnienie do uzasadnienia zawartego w kolumnie nr 5 niniejszej tabeli: W związku z uchynieniem uchwalonego w roku 2007 przez Gminy Niepolomice dla obszaru C na skutek braku decyzji (stancjiska) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie przeznaczenia na cele rolnicze i nierolnicze gruntów rolnych klas II-III obejmujących poszczególne działki lub ich części, wnioskowane w tym planie do wyłączenia z produkcji rolnej a także z uwagi na brak możliwości określenia terminu w którym przedmiotowa decyzja zostanie wydana, w warunkach konieczności szybkiego przystąpienia do sporządzenia kolejnego planu dla wschodniej części gminy Niepolomice postarowiono o opracowaniu 7 planów miejscowych. Pierwsze 4 plany obejmujące poszczególne miejscowości z wyłączeniem obszarów dla których oczekiwano na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o znaczeniu priorytetowym (Chrobot z wyłączeniem obszaru Chrobot – Polana, Wola Batorska 1
----	------	------------	--------	--	------	---	---	-----------------------	---

3.	ZB-3	09.07.2010	[...]*	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek o numerach ewidencyjnych 490 i 492 na działki o przeznaczeniu budowlanym.	490, 492	R				Uwaga nieuwzględniona	1. Wola Zabierzowska 1. Zabierzów Bocheński 1), kolejne 3 plany podzielone na poszczególne miejscowości obejmujące włącznie obszary, dla których oczekiwano na wydanie decyzji: Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Wola Barorska 2, Wola Zabierzowska 2, Zabierzów Bocheński 2). W świetle powyższych wyjaśnień oraz faktu, że przedmiotowe zgody dotyczące przeznaczenia na cele rolnicze i nieleśne gruntów rolnych klas II-III woliwały w okresie sporządzania planów, w tym dla Zabierzowa Bocheńskiego decyzja była w odniesieniu do wszystkich wnioskowanych działek pozytywna stwierdzić należy, że istnieją przesłanki aby zachodnia część działki nr 1549 w kolojno sporządzonym planie „Zabierzów Bocheński 2 „ znalazła się w terenach budowlanych o ile nie naruszy to innych przepisów odrębnych (które należą do przepisów zmieniających się) oraz postanowień dokumentów wg przepisów odrębnych o także uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w dokumencie Studium. Dokument studium określa dla przedmiotowych działek jako kierunek zagospodarowania przestrzennego tereny rolnicze R. Zmiana przeznaczenie działek nr 490 i 492 na cele budowlane nie byłaby zgodna z tym dokumentem.
4.	ZB-4	02.07.2010	[...]*	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 1241 zakwalifikowanej w projekcie planu jako grunt rolny na cele budowlane (MN1, MN2)	1241	R				Uwaga nieuwzględniona	Dokument studium określa dla przedmiotowej działki jako kierunek zagospodarowania przestrzennego tereny rolnicze R. Zmiana przeznaczenia działki nr 1241 na cele budowlane nie byłaby zgodna z tym dokumentem.

5.	ZB-5	13.08.2010	[...]*	Uwaga dotyczy zlikwidowania zaprojektowanej drogi wewnętrznej KDW wydzielonej z działek nr 1428/1, 1525, 1526 (będących własnością składającej uwagę) prowadząca do działek oznaczonych w projekcie planu symbolem RU (dz. Nr 1434, 1435). Uzasadnienie: Teren oznaczony w projekcie planu symbolem RU, który zawiera działki nr 1434, 1435 w roku 2009 został połączony z drogą gminną oznaczoną w projekcie planu symbolem KD/D od strony południowej dzięki wydzieleniu części działki o numerze 1521 pod drogę dojazdową utwardzoną (nie zaznaczoną w projekcie planu). Ponadto teren RU posiada drugie połączenie od strony północnej z inną drogą gminną poprzez drogę polną (położoną na działce 1774).	1428/1, 1525, 1526,	F, MN2, KDW	-	Uwaga nieuwzględniona	Przedmiotowa droga została ustalona w poprzednio sporządzanym planie miejscowym, w ramach którego uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Droga ta w sytuacji zabezpieczonej w dokumencie studium rezerwy terenowej dla docelowego poszerzenia zabudowy mieszkaniowej jest niezbędna dla zapewnienia dojazdu dla zainwestowania w tym rejonie a także dojazdu do terenów rolnych. W związku z uzyskaną zgodą na przeznaczenie gruntu rolnego na cele nierolnicze właściwym jest utrzymanie rezerwy dla obecnego przebiegu drogi.	
----	------	------------	--------	---	---------------------------	-------------------	---	-----------------------	--	--

6	ZB-6	13.08.2010	[...]*	Uwaga dotyczy zlikwidowania zaprojektowanej drogi wewnętrznej KDW wydzielonej z działek nr 1428/1, 1525, 1526 (będących własnością składającą uwagę) prowadząca do działek oznaczonych w projekcie planu symbolem RU (dz. Nr 1434, 1435). Uzasadnienie: Teren oznaczony w projekcie planu symbolem RU, który zawiera działki nr 1434, 1435 w roku 2009 został połączony z drogą gminną oznaczoną w projekcie planu symbolem KD/D od strony południowej dzięki wydzieleniu części działki o numerze 1521 pod drogę dojazdową utwardzoną (nie oznaczoną w projekcie planu). Ponadto teren RU posiada drogę połączoną od strony północnej z inną drogą gminną poprzez drogę polną położoną na działce 1774).	1428/1, 1525, 1526,	R, MN2, KDW	-	Uwaga nieuwzględniona	Przedmiotowa droga została ustalona w poprzednio sporządzonym planie miejscowym, w ramach którego uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Droga ta w sytuacji zabezpieczonej w dokumencie studium rezerwy terenowej dla docelowego poszerzenia zabudowy mieszkaniowej jest niezbędna dla zapewnienia dojazdu dla zainvestowania w tym rejonie a także dojazdu do terenów rolnych. W związku z uzyskaną zgodą na przeznaczenie gruntu rolnego na cele nierolnicze właściwym jest utrzymanie rezerwy dla obecnego przebiegu drogi.	
7	ZB-8	17.08.2010	[...]*	Uwaga dotyczy ujęcia w projekcie planu działki nr 316 jako terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN1-MN4) Uzasadnienie: W roku 2003 w oparciu o ówczesny plan składający uwagę uzyskał warunki zabudowy i zagospodarowania dla przedmiotowej działki na budynek jednorodzinny mieszkalny.	316			Uwaga częściowo nieuwzględniona	Dokument Studium określa dla przedmiotowej działki jako kierunek zagospodarowania przestronnego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN3 nie mniej jednak nie ma możliwości włączenia całości działki do tych terenów z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo cieku wodnego i konieczność zachowania niezbędnej odległości zabudowy od przedmiotowego cieku. Odległość ta będzie większa niż w przypadku działki 317/1 z uwagi na fakt, że stan zainvestowania kubaturowego na działce nr 317/1 uniemożliwia przyjęcie większego pasu terenu niż minimum 5m.	

8.	ZB-9	13.03.2010	[...]*	Uwaga dotyczy zlikwidowania zaprojektowanej drogi wewnętrznej o symbolu KDW wydzielonej z działek nr 1428/1, 1525, 1526 prowadzącej do działek nr 1434, 1435 oznaczonych w projekcie planu symbolem RU. Uzasadnienie: Teren o symbolu RU w roku 2009 połączony został z drogą gminną oznaczona w projekcie planu symbolem KD/D od strony południowej dzięki wydzieleniu części działki o numerze 1521 pod drogę dojazdową utwardzoną. Dodatkowo teren ten posiada drugie połączenie od strony północnej z inną drogą gminną poprzez drogę polną (położoną na działce nr 17/4)	1428/1, 1525, 1526	R, MN2, KDW	-	Uwaga nieuwzględniona	Przedmiotowa droga została ustalona w poprzednio sporządzanym planie miejscowym, w ramach którego uzyskała zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Droga ta w sytuacji zabezpieczonej w dokumencie studium rezerwy terenowej dla docelowego poszerzenia zabudowy mieszkaniowej jest niezbędna dla zapewnienia dojazdu dla zainwestowania w tym rejonie a także dojazdu do terenów rolnych. W związku z uzyskaną zgodą na przeznaczenie gruntu rolnego na cele nierolnicze właściwym jest utrzymanie rezerwy dla obecnego przebiegu drogi.	
9.	ZB-10	16.03.2010	[...]*	Uwaga dotyczy przekwalifikowania w całości działki o nr 1466 na działkę o charakterze budowlanym. Uzasadnienie: Przedmiotowa działka jest częściowo przekwalifikowana na budowlanym od strony drogi nie mniej jednak jest to zbyt wąski pas aby można było postawić na nim budynki gospodarcze i budynek mieszkalny.	1466	R, MN2, częściowo poza planem	-	Uwaga nieuwzględniona	Wnioskowana do poszerzenia zachodnia część działki nr 1466 położona jest częściowo w obszarze wyłączonego z planu a częściowo w terenach rolnych. Przekwalifikowanie działki w obszarze wyłączonego z planu nie jest możliwe ze względu na formalnych. Pozostała część przedmiotowej działki położona na gruntach rolnych klasy IIIa i R11b nie została objęta wystąpieniem i uzyskana zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Z uwagi na brak wyczerpania dotychczasowych rezerw terenowych gruntów, które uzyskały stosowną zgodę Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie może wyrazić zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jednocześnie wyjaśnia się, że Urząd Miasta i Gminy Niepolomice zamierza przystąpić do sporządzania nowych planów miejscowych dla miasta i gminy Niepolomice, w ramach których występować będzie ponownie z wnioskiem o przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych, zatem poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 1466 w zakresie wynikającym z dokumentu. Studium będzie brane pod uwagę na etapie sporządzania tych planów.	

10.	ZB-12	16.08.2010	[...]*	Uwaga dotyczy przekwalifikowania działki rolnej nr 387/1 na budowlaną. Uzasadnienie: W projekcie planu działki o numerach 387/1 – 399 przewidziano jako tereny niezabudowane przeznaczone dla przejęcia dzikiej zwierzyny. W czasie sporządzania planu działki te zostały zabudowane a działki nr 387/2 i 387/3 zostały ogrodzone przez właściciela posiadającego WZ. Jedyna nie zabudowana działka jest działka nr 387/1 o szerokości 20m (zbyt wąski teren aby mogła przemieszczać się tam zwierzyna). W odległości ok. 200m w kierunku południowym znajduje się otwarta przestrzeń o długości 1km nie zabudowana żadnymi budowlami. W w teren nie jest uzbrojony w żadne instalacje natomiast działka 387/1 posiada dostęp do wszystkich mediów.	387/1				Uwaga częściowo nieuwzględniona	Uwagę uwzględniono wg zasięgu wskazanego w dokumencie Studium tj w części zachodniej przedmiotowej działki. Przekwalifikowanie pozostałej wschodniej części działki byłoby niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium.		
-----	-------	------------	--------	--	-------	--	--	--	---------------------------------	--	--	--

11.	ZB-14	17.08.2010	[...]*	Uwaga dotyczy odrolnienia działki nr 1069/2. Z treści pisma wynika, że składająca uwagę wnosi o przeznaczenie przedmiotowej działki na cele mieszkaniowe. Uzasadnienie: Budynek mieszkalny stanowiący własność i obecne miejsce zamieszkania składającej uwagę położony w Woli Zabierzowskiej zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie wałów rzeki Wisły i narazony na niebezpieczeństwo zalania w przypadku przerwania obwodów rzeki Wisły. Działka nr 1069 położona w Zabierzowie Bocheńskim jest dla składającej uwagę szansą na wybudowanie nowego domu z dala od w/w zagrożeń, które dały o sobie znać szczególnie w maju bieżącego roku.	1069/2	R	-	Uwaga nieuwzględniona	Dokument studium określa dla przedmiotowej działki jako kierunek zagospodarowania przestrzennego tereny rolnicze R. Zmiana przeznaczenia działki nr 1069/2 na cele buciowane nie byłaby zgodna z tym dokumentem.		
12.	ZB-15	17.08.2010	[...]*	Uwaga dotyczy przekwalifikowania części działki nr 307 z rolniczej na budowlaną. Uzasadnienie: 1. Przedmiotowa działka położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie działki budowlanej. 2. W przyszłości składający uwagę zamierza wybudować na przedmiotowej działce dom.	307 (przysiółek Łąki)	VN2 R R/Z		Uwaga częściowo nieuwzględniona	Przeważająca część działki została włączona do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 z wyłączeniem północnego pasa o szerokości 20m związanego z istniejącym ciekłem wodnym oraz z zapewnieniem ciągłości powiązań ekologicznych.		

13.	ZB 16	17.08.2010	[...]*	Uwaga dotyczy przekwalifikowania działki nr 1097 z rolniczej na budowlaną. Uzasadnienie: W najbliższym czasie wnosząca uwagę zamierza wybudować na przedmiotowej działce dom.	1097 (przysiółek Ulesie)	P/Z R	Uwaga nieuwzględniona	Przedmiotowa działka położona na gruntach rolnych klasy RII i RIIIb nie została objęta wystąpieniem i uzyskaną zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i miesiśne. Z uwagi na brak wyczerpania dotychczasowych rezerw terenowych gruntów, które uzyskały stosowną zgodę Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi warunkuje uzyskanie pozytywnej decyzji wykorzystaniem tych rezerw. Jednocześnie wyjaśnia się, że Urząd Miasta i Gminy Niepolonice zamierza przystąpić do sporządzania nowych planów miejscowych dla miasta i gminy Niepolonice, w ramach których występować będzie ponownie z wnioskiem o przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych, zatem przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki nr 1097 w zakresie wynikającym z dokumentu Studium będzie brano pod uwagę na etapie sporządzania tych planów.		
-----	-------	------------	--------	--	-----------------------------	----------	--------------------------	--	--	--

14.	ZB-17	17.08.2010	[...]*	Uwaga dotyczy wprowadzenia do projektu planu działki nr 343/1 jako działki budowlanej. Uzasadnienie do uwagi Przedmiotowa działka spełnia wszelkie warunki działki budowlanej; znajduje się w pasie zabudowy (i jako jedyna została wycięta z niego), posiada wyposażenie w gaz , prąd i telefon; posiada dostęp do dróg gminnych (znajduje się na skrzyżowaniu dwóch dróg gminnych z których jedna jest asfaltowa). Inne uwagi ogólne do projektu planu zawarte w uzasadnieniu do uwagi : 1. Plan w dużej części nie pokrywa się z terenami użytkowymi w studium. 2. w planie znajdują się obiekty historyczne, które nie istnieją w stanie obecnym. 3. Niektóre gospodarstwa rolne ustalone w planie znajdują się na terenach rolnych pomimo, że położone są przy drogach gminnych a inne znajdujące się w dużej odległości od szlaków komunikacyjnych są ra terenach budowlanych	343/1	KD/Z, RZ, R	-	Uwaga nieuwzględniona	Dokument studium określa dla przedmiotowej działki jako kierunek zagospodarowania przestrzennego tereny rolnicze R. Zmiana przeznaczenia działki nr 343/1 na cele budowlane nie byłaby zgodna z tym dokumentem. W odpowiedzi na uwagi ogólne wyjaśnia się co następuje: Ad.1 Uwaga niedoprecyzowana. Prawdopodobnie dotyczy faktu zróźnicowanej zajętości terenów przewidzianych dla zainwestowania kubaturowego w Studium i w planie miejscowym. Wyznaczone w Studium obszary stanowią docelowe rezerwy możliwe do wykorzystania w ramach sporządzanych w kolejnych latach planów miejscowych. Ich wykorzystanie uzależnione jest w znacznym stopniu od uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i mieszane. W szeregu przypadkach Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wydania takiej zgody argumentując swoje stanowisko brakiem wykorzystania przez Gminę Niepolonice znacznych terenów, które w poprzednich latach uzyskiwały taką zgodę. Powyższe jest powodem wyłączenia szeregu terenów z opracowania przedmiotowego planu miejscowego (tzw. białe plamy) dla których przewidywane jest w dalszej kolejności sukcesywne opracowanie planów miejscowych.
-----	-------	------------	--------	--	-------	-------------------	---	-----------------------	---

[illegible]

[illegible]

* W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 10¹, poz. 926) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LXIX/728/10
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 21 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gminy Niepołomice dla obszaru „Zabierzów Bocheński 1”.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice
dla miejscowości Zabierzów Bocheński 1
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Inwestycje dróg i infrastruktury technicznej objęte postanowieniami planu.

Projekt planu dotyczy:

- a) określenia zasięgu istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego obejmującego; tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego, tereny usług, tereny produkcyjno-usługowe i innych urządzeń przy ograniczeniu zasięgu terenów użytkowanych rolniczo (uprawy polowe, łąki i pastwiska),
- b) zapewnienia dostępności komunikacyjnej w/w obszarów ze szczególnym uwzględnieniem nowych terenów włączonych do zabudowy z uwzględnieniem istniejących i planowanych dróg publicznych przy uściśleniu ich zajętości w liniach rozgraniczających,
- c) zapewnienie warunków wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną ze szczególnym uwzględnieniem realizacji inwestycji stanowiących zadania własne gminy to jest z zakresu zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej oraz energii elektrycznej w zakresie oświetlenia ulic.

W miejscowości Zabierzów Bocheński 1 w ramach zadań własnych przewiduje się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu dróg publicznych w ramach którego szczególnie istotne dla budżetu gminy są drogim gminne należące do zadań własnych. Plan wprowadza zaznacza niektóre drogi wewnętrzne (w tym nowe) ale ich urządzenie nie należy do zadań własnych gminy. Także istniejąca droga wojewódzka nie będąca pod zarządem gminy nie stanowi jej zadań własnych z wyłączeniem realizacji elementów służących poprawie warunków obsługi gminy.

Tak więc konsekwencją finansową dla budżetu gminy będą zarówno wykup gruntów pod nowe odcinki dróg gminnych oraz pod poszerzenie i przebudowę dróg istniejących a także koszty związane z ich realizacją wraz z oświetleniem.

Rozbudowa istniejącego uzbrojenia w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz wyposażenia w kanalizację sanitarną w obszarze objętym planem stanowi zadanie własne Gminy Niepołomice i będzie realizowana z budżetu gminy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
W świetle ustaleń pkt 1 przedmiotowy plan wywołuje skutki konieczności realizacji inwestycji należących

do zadań własnych Gminy w odniesieniu do realizacji, przebudowy i rozbudowy układu drogowego, rozbudowy istniejącego systemu infrastruktury technicznej gminy z zakresu wyposażenia terenów w wodociągi i kanalizację sanitarną.

3. Możliwości finansowania inwestycji gminnych

Zasady finansowania zadań inwestycyjnych gminy powinny być zgodne z przepisami ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 1998r. Nr 155, poz.1014 ze zm.).

Ustawa ta określa zasady planowania i dysponowania środkami publicznymi.

Dostępne gminom źródła finansowania inwestycji infrastrukturalnych można pogrupować w następujące kategorie:

- dochody własne gminy,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- fundusze krajowe,
- fundusze celowe (strukturalne),
- kredyty i pożyczki bankowe,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne.
- dochody własne powiększone o pozostałe źródła (z wyłączeniem kredytów i obligacji) to najbardziej naturalne źródło pozyskiwania przez gminy środków inwestycyjnych.

4. Przyjęte źródła finansowania inwestycji zapisanych w planie miejscowym

Dla realizacji inwestycji zapisanych w planie, o których mowa w pkt 2 powyżej przewiduje się wykorzystanie następujących źródeł finansowania:

- środki własne gminy (w tym wpływy do budżetu uzyskane w wyniku uchwalenia planu; z podatków od nieruchomości, z opłaty jednorazowej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, z opłat adiacenckich),
- środki pozyskane z funduszy strukturalnych,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne gminy,
- ewentualne inne źródła wymienione w pkt 3.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach
Marek Ciastoń