

**UCHWAŁA NR XVIII/226/20
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 2 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części osiedla Piaski w mieście Niepołomice – etap A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/480/17 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 lipca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części osiedla Piaski w mieście Niepołomice, zmienioną uchwałą Nr XVIII/225/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 2 czerwca 2020 r., **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwala, co następuje:**

**Rozdział I.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części osiedla Piaski w mieście Niepołomice – etap A, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXXIII/480/17 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 lipca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części osiedla Piaski w mieście Niepołomice, zmienionej Uchwałą Nr XVIII/225/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 2 czerwca 2020 r.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 42 ha.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem Nr I do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12°;
- 3) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych, przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
M. Zwykłośćwo 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 8) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni urządzonej;
- 12) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako jedyny lub przeważający, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
- 15) **terenach zagrożonych podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią** – należy przez to rozumieć tereny położone w obszarach zagrożonych okresowymi podtopieniami, wyznaczone na podstawie opracowań pn. „Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków aglomeracji Krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły” oraz „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie potoku Drwinka”;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 17) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;
- 19) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
- 20) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293);
- 21) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć: działalność usługową oraz przedsięwzięcia usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów

o przeznaczeniu ustalonym w planie, a emisje nie powodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska);

- 22) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji;
 - 23) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 24) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 25) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 26) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
 - 27) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcję mieszkalną i usługową, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a funkcja mieszkalna dwóch odrębnych lokali mieszkalnych;
 - 28) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochroną przed pyłami i spalinami lub widokową;
 - 29) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
 - 30) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice (tekst jednolity przyjęty Uchwałą Nr XVII/231/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 11 lutego 2016r.);
 - 31) **cieku wodnym** – należy przez to rozumieć ciek naturalny w rozumieniu ustawy prawo wodne.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział II. Przepisy ogólne

§ 4.

1. Ustalenia zawarte w Tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Elementy ustaleń rysunku planu:
 - 1) **granica obszaru objętego planem;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
 - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
 - 4) **obiekty objęte ochroną na podstawie planu;**
 - 5) **obszary cenne przyrodniczo;**
 - 6) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:**

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Buszczyk

- a) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) **MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- e) **U** – tereny usług komercyjnych,
- f) **US** – tereny usług sportu i rekreacji,
- g) **ZR** – tereny zieleni nieurządzonej,
- h) **tereny komunikacji z podziałem na:**
 - **KDGP** – tereny dróg publicznych - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - **KDZ** – tereny dróg publicznych - droga klasy zbiorczej,
 - **KDL** – tereny dróg publicznych - drogi klasy lokalnej,
 - **KDD** – tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowej,
 - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - **KDW_g** – tereny dróg wewnętrznych gminnych,
 - **KX** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

3. Elementy ustaleń rysunku planu – wynikające z unormowań odrębnych:

- 1) granica obszaru Natura 2000 – obszary ptasie;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowisko archeologiczne.

4. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem – etap B;
- 2) wojewódzkie trasy rowerowe na podstawie koncepcji rozwoju systemu transportu rowerowego na terenie KrOF;
- 3) granica aglomeracji Niepołomice;
- 4) planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy „Niepołomice II” na Potoku Drwinka;
- 5) obszar zagrożenia powodziowego – obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia wału przeciwpowodziowego (Q1%);
- 6) tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) otwory wiertnicze;
- 8) zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu;
- 9) ciek wodny;
- 10) przepompownia ścieków;
- 11) linie elektroenergetyczne 15 kV - kablowe;
- 12) linie elektroenergetyczne 15 kV – napowietrzne wraz z pasem technologicznym;
- 13) stacja transformatorowa SN/nN napowietrzna;
- 14) stacja transformatorowa SN/nN wewnątrzowa.

5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 1MN2, 2MNU, gdzie:

- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
- 2) symbol literowy lub literowo-liczbowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: MN3, MNU, U).

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

§ 5.

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.
5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:
 - 1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.
6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych położonych w terenach przeznaczonych pod zabudowę pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji.
7. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:
 - 1) położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:
 - a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
 - 2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:
 - a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zielen izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
 - 3) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej; o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35m² powierzchni zabudowy;

- 4) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników;
- 5) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
- 6) w zakresie dachów:
- a) w przypadku przebudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.
8. Dla projektowanej zabudowy ustala się obowiązek zachowania odległości od granicy terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W terenach MN1, MN2, MN3, MNU dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu do granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5 m.
10. W obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne lub mieszkaniowo-usługowego.
11. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
12. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połączeń dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;
 - 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - KDGP – zgodnie z rysunkiem planu (5 m od linii rozgraniczającej),
 - KDZ – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
 - KDL – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni,
 - KDD – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni,
 - KDW, KDW_g - 4 m od linii rozgraniczającej,
 - b) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
 - c) w przypadku istniejących budynków położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w ust. 7 pkt. 1 i 2,
 - d) dla budynków mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w odległości równej bądź mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDGP wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń (zgodnie z wymogami ochrony akustycznej);
 - 3) wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:
 - a) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m,
 - b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych – maksymalnie 6 m;

- 4) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (budynki gospodarcze oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
- 5) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
- 6) ustala się następujące wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1)**: – nie mniejsza niż 800m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 600m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - b) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2)**: – nie mniejsza niż 1000m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - c) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)**: – nie mniejsza niż 1000m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 800m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - d) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MNU)**: – nie mniejsza niż 1000m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - e) dla **terenów zabudowy usługowej (U)**: – nie mniejsza niż 1500 m²,
 - f) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale,
- g) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 5m²:
- w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 6.

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

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
2. Na obszarach narażonych na zalanie, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - woda stuletnia (Q1%) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru albo zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.
3. Wzdłuż linii elektroenergetycznych przebiegających w obszarze planu należy zachować pasy ochronne, w których występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych:
 - 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, pas ochronny o szerokości 7,5 m od osi przewodu w każdą stronę;
 - 2) wzdłuż kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, pas ochronny o szerokości 1,5 m od osi przewodu w każdą stronę;
 - 3) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę trasy linii na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem stref ochronnych wzdłuż nowego przebiegu linii;

- 4) dopuszcza się zmniejszenie stref, o których mowa w pkt 1-4 na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
4. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu **tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią**, w których przy realizacji inwestycji należy uwzględnić możliwość wystąpienia lokalnych podtopień, w tym poprzez stosowanie rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru lub zastosowanie środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.

§ 7.

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

- 1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz z wyjątkiem następujących inwestycji:
 - a) autostrady, drogi oraz obiekty mostowe, linie kolejowe,
 - b) infrastruktura techniczna wraz z infrastrukturą z zakresu łączności publicznej,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - e) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,
 - f) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
 - g) budowle piętrzące wodę,
 - h) scalanie gruntów,
 - i) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów;
- 2) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 3) wszystkie istniejące **cieki wodne**, w tym nie wydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:
 - a) konieczność zachowania ich ciągłości, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,
 - b) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,
 - d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;
- 4) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących **rowów**, dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:
 - a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,
 - b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - budynków w odległości do 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- d) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie **ochrony jakości wód**:
- a) cały obszar objęty planem położony jest w **granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451 Subzbiornik Bogucice**,
 - b) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi;
- 6) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się obowiązek ochrony **obszarów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych w granicach obszaru Natura 2000** specjalnej ochrony ptaków Kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska zgodnie z wytycznymi zawartymi w stosownych aktach prawa regulujących zasady zagospodarowania w granicach obszarów Natura 2000;
- 8) ustala się **obszary cenne przyrodniczo** wyznaczone na Rysunku planu w oparciu o studium, w których ustala się:
- a) zachowanie w stanie naturalnym istniejących zbiorowisk oraz istniejących zadrzewień i zakrzewień,
 - b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem obszaru położonego w terenie oznaczonym symbolem 1MN2;
- 9) w zakresie **ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;
- 10) ustala się następujące **zasady ochrony, kształtowania i urządzania zieleni**:
- a) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się likwidację zieleni istniejącej z nakazem nasadzeń zastępczych w liczbie i charakterze odpowiadającym zieleni likwidowanej, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - b) nakaz ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności na ich przebiegu oraz zakaz niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni w korytarzach migracji zwierząt,
 - c) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów zieleni, nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny MN2, MN3;
- 11) w zakresie **ochrony akustycznej**, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:
- a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN2, MN3 jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami MNU – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową”,
 - c) w terenach usług sportu i rekreacji US – jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 8.

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

1) ochronie podlegają występujące w obszarze planu:

- a) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-08

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
[Podpis]
mgr inż. Dorota Juszczak

L.p.	Adres	Obiekt	Uwagi
1.	ul. Myśliwska 39	Dom nr 39	dz. nr 3228/8
2.	ul. Sosnowa 1	Dom nr 1	dz. nr 3353/10
3.	ul. Zawila 9	Dom nr 9	dz. nr 3383/3
4.	ul. Droga Królewska 37	Dom nr 37	dz. nr 3219/2
5.	ul. Droga Królewska 39	Dom nr 39	dz. nr 2391
6.	ul. Okrężna 11	Dom nr 11	dz. nr 3332/1
7.	ul. Grzybowa 18	Dom nr 18	dz. nr 3424/4

b) obiekty objęte ochroną na podstawie planu, obejmują obiekty proponowane do wpisu do gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Adres	Obiekt	Uwagi
1.	ul. Droga Królewska 40	Dom nr 40	dz. nr 3383/3

2) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekt objęty ochroną na podstawie planu określa się następujące działania dotyczące przekształceń tego obiektu i zmiany zagospodarowania terenu:

- wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny, oryginalną kolorystykę obiektu,
- dopuszcza się konserwację obiektu dla zachowania lub odtworzenia jego zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego, z możliwością wprowadzenia elementów uzupełniających, jak np. ogrodzenie,
- dopuszcza się remonty polegające na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu oraz detalu oraz przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego, z obowiązkiem utrzymania lub przywracania historycznej kompozycji elewacji (w tym skali i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych),
- zakazuje się termomodernizacji elewacji, w wyniku której zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe itp.,
- dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi przy zachowaniu zasady ich rozmieszczenia w nawiązaniu do otworów okiennych na elewacji,
- dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami z rozmieszczeniem w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej, łączna szerokość lukarn na danej elewacji nie może przekraczać 60% jej szerokości,
- wszelkie prace budowlane prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu do ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,
- zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego,
- dopuszcza się wyburzenie obiektu w przypadku złego stanu technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,
- ustalenia zawarte w lit. a-i nie obowiązują dla obiektów o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a-b, które nie zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) lub zostały wykreślone z GEZ w wyniku zaktualizowania zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych;

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

Nr obszaru AZP/ nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Obiekt	Okres	Wartość
AZP 103 59/15	Niepołomice	ślad osadnictwa	prahistoryczny	mała

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

§ 9.

Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy przestrzeni publicznych:

- a) nakaz zharmonizowania kolorystyki i detali elementów użytkowych małej architektury w ramach inwestycji, w szczególności: lamp oświetleniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych dla aranżacji sezonowych, koszy na śmieci, a także elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki place, ciągi pieszce i pieszo-jezdne),
- b) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej,
- c) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury i oświetlenie,
- d) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury;

2) ustala się zasady dotyczące nawierzchni:

- a) w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej i kołowej nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10.

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia **scalen i podziału nieruchomości**.

2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne parametry nowo wydzielanych działek:

- a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1)**:—powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 600m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,—szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- b) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2)**:—powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,—szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- c) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)**:—powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 800 m² w przypadku zabudowy bliźniaczej,—szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- d) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MNU)**:—powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m² w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700m² w przypadku zabudowy bliźniaczej;—szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 18 m w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- e) dla **terenów zabudowy usługowej (U)**:—powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²,—szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 20 m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.

§ 11.

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą i projektowaną sieć dróg publicznych i wewnętrznych, w tym m.in.:
 - a) drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
 - b) drogę klasy zbiorczej KDZ,
 - c) drogi klasy lokalnej KDL,
 - d) drogi klasy dojazdowej KDD,
 - e) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne KDW,
 - f) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne gminne KDW_g,
 - g) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 3 pkt 3;
- 2) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe dojazdy oraz ciągi pieszo jezdne, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 5 m;
- 4) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych, z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDW_g) jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:

- 1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych odpowiednio do przeznaczenia terenów według poniższych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji mieszkaniowej wyłącznie w przypadku lokalizacji nowej zabudowy (nie dotyczy nadbudowy obiektu) - 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej oraz funkcji usługowej, co najmniej 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej i magazynowej) lub co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów sportu i rekreacji - 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, dociepleniu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych oraz w przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego;
- 3) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 4) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych - w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
- 5) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1 i 2, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;

- 6) w zakresie miejsc postojowych dla rowerów ustala się przy realizacji nowo budowanych obiektów usług komercyjnych następujące wskaźniki:
- a) dla obiektów usług komercyjnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m² minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych dla rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsce na 20 zatrudnionych,
 - b) dla pozostałych obiektów minimum 3 zadane lub niezadane stanowiska postojowe dla rowerów;
- 7) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe, na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi lub w innych terenach, gdzie dopuszczono ich lokalizację.

§ 12.

1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiorce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) uwzględnić wzdluż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
- 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej na terenie planu miejskiej sieci wodociągowej oraz zasilanie z urządzeń położonych poza obszarem planu;
- 2) możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, przemysłu i usług oraz celów gaśniczych;
- 3) ustala się realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 4) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 60 mm;
- 5) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 6) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, kanały min. \varnothing 25 cm;

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**

ul. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-04-08, fax 012-250-04-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Muszczyk

- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
- 4) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, dopuszcza się z zastrzeżeniem warunków określonych dla aglomeracji Niepołomice ustanowionej Uchwałą Nr XLII/642/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 października 2017 r.:
- a) indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
 - b) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez:
- a) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - b) odprowadzenie do kanalizacji opadowej,
 - c) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno-odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
 - d) odprowadzenie do cieku, rowu z uwzględnieniem rozwiązań:
 - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,
 - e) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;
- 6) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:
- 1) dla obszaru objętego planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej poprzez utrzymanie istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;
 - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
 - 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz, funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min. \varnothing 40 mm;
 - 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
- 2) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-07

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- 3) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie solarów, pomp ciepła itp., o mocy nie przekraczającej 100 kW.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenia obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem tj. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN;
 - 4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;
 - 5) dopuszczenie zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na linie kablowe;
 - 6) strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §6 ust. 3;
 - 7) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca;
 - 8) dopuszczenie lokalizowania kolektorów ziemnych oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, z tym że w terenach MN dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział IV. Przeznaczenie terenów

§ 13.

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

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-07

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
[Podpis]
mgr inż. Dorota Juszczyk

- f) geometrię dachu,
 - g) kolorystykę obiektów.
2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 14.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN1**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących bliźniaczych i szeregowych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
 - 2) wolnostojących obiektów usługowych;
 - 3) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 4) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 27, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 60% powierzchni całkowitej budynku;
 - 5) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 6) parkingów;
 - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 9) zieleni towarzyszącej, w tym izolacyjnej;
 - 10) obiektów małej architektury;
 - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno-odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W terenie MN1 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących w sytuacji przekroczenia wskaźników określonych w ust. 3, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust. 6.
6. W granicach terenu oznaczonego symbolem **MN1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 50%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,9;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,

- b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;

6) geometria dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
- b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,
- c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

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

§ 15.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-9MN2**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
 - 2) wolnostojących obiektów usługowych;
 - 3) wbudowanej funkcji usługowej, o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 4) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 27, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 60% powierzchni całkowitej budynku;
 - 5) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 6) parkingów;
 - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 9) zieleni towarzyszącej, w tym izolacyjnej;
 - 10) obiektów małej architektury;
 - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W terenach MN2 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących w sytuacji przekroczenia wskaźników określonych w ust. 3, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust.6.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami MN2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40 %;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 40 %;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;
 - 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 10 m,
 - b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego,
 - c) maksymalna wysokość okapu lub zakończenia dachu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkalno-usługowych - 3,5 m od poziomu terenu;
 - 6) **geometria dachów:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 16.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2-8MN3**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
 - 2) wolnostojących obiektów usługowych;
 - 3) wbudowanej funkcji usługowej o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczak

- 4) zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 27, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku;
 - 5) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
 - 6) parkingów;
 - 7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 8) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 9) zieleni towarzyszącej, w tym izolacyjnej;
 - 10) obiektów małej architektury;
 - 11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W terenach oznaczonych symbolami MN3 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust. 6.
6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 50%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;
 - 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,
 - b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego,
 - c) maksymalna wysokość okapu lub zakończenia dachu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków mieszkalno-usługowych - 3,5 m od poziomu terenu;
 - 6) **geometria dachów:**
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;

7) kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:

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

§ 17.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4MNU**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 27, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) usług w tym usług publicznych w obiektach wolnostojących;
- 4) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MNU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

- 1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0 m² powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;
- 2) parkingów;
- 3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
- 4) nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
- 5) zieleni towarzyszącej, w tym izolacyjnej;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
- 8) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MNU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) w terenach oznaczonych symbolami 1-2MNU – maksymalnie 60%,
- b) w terenie oznaczonym symbolem 3MNU – maksymalnie 30%,
- c) w terenie oznaczonym symbolem 4MNU – maksymalnie 40%;

2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego:

- a) w terenach oznaczonych symbolami 1-2MNU – minimum 20%,
- b) w terenie oznaczonym symbolem 3MNU – minimum 50%,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczak

- c) w terenie oznaczonym symbolem 4MNU – minimum 40%;
- 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
- 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:**
- a) w terenach oznaczonych symbolami 1-2MNU – maksymalnie 1,2,
- b) w terenie oznaczonym symbolem 3MNU – maksymalnie 0,6,
- c) w terenie oznaczonym symbolem 4MNU – maksymalnie 0,8;
- 5) **wysokość zabudowy:**
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej w terenach oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 4MNU – maksymalnie 10 m, w terenie oznaczonym symbolem 3MNU – 9m,
- b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – wysokość maksymalnie 7m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;
- 6) **geometria dachów:**
- a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
- b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
- c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;
- 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
- a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
- b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
- c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 18.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zielenią urządzoną.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem U w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) wolnostojących obiektów usług publicznych;
 - 2) wolnostojących budynków garażowych;
 - 3) funkcji mieszkalnej wbudowanej w budynki usługowe;
 - 4) parkingów;
 - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 7) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;
 - 8) obiektów małej architektury;
 - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odprowadzających), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 21.
5. W granicach terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 70%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 20%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy usługowej - maksymalnie 10 m,
 - b) dla budynków garażowych - maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;
 - 6) **geometria dachów**:
 - a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 19.

1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, z podstawowym przeznaczeniem pod usługi sportu i rekreacji z urządzeniami sportowymi, np.: ogródki jordanowskie, boiska do gier, bieżnie oraz terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, z towarzyszącymi obiektami sanitarnymi i socjalnymi.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **US** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:
 - 1) zabudowy usługowej;
 - 2) kubaturowych obiektów budowlanych w postaci wiat i zadaszeń;
 - 3) urządzeń wodnych;
 - 4) parkingów;
 - 5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;
 - 6) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdżających pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;
 - 7) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-08

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczak

- 8) obiektów małej architektury;
 - 9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 10) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W granicach terenu oznaczonego symbolem **US** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – minimum 40%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,3;
 - 5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 9 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;
 - 6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**
 - a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,
 - c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
 - d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 20.

1. Wyznacza się **teren zieleni nieurządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZR**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleń nieurządzoną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **ZR** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
 - 1) przekształcanie zieleni nieurządzonej w urządzoną na obszarze stanowiącym max. 20% terenu inwestycji;
 - 2) realizację:
 - a) urządzeń wodnych, w tym urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód,
 - b) wody stojące i płynące,
 - c) realizację zbiorników retencyjnych,
 - d) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,
 - e) nieoznaczonych na rysunku planu dojeżdż pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno- odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
 - h) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.
3. W terenie oznaczonym symbolem **ZR** ustala się zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
4. W granicach terenu **ZR** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 80%.
5. W granicach terenu **ZR** ustala się zakaz realizacji nowych budynków, wiat i altan.

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-07

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

§ 21.

1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podziałem na:

- 1) tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
 - a) klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **1KDGP**,
 - b) klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**,
 - c) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-2KDL**,
 - d) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-3KDD**;
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1-6KDW**;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne gminne, oznaczone symbolami **1-13KDW_g**;
 - 4) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem **1KX**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolami KDGP, KDZ, KDL oraz KDD jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, chodniki, obiekty małej architektury, trasy rowerowe, ciągi pieszce, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia pieszce i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej). Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych funkcjonalnie z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Tereny dróg wewnętrznych KDW oraz dróg wewnętrznych gminnych KDW_g przeznacza się pod budowlę drogową, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.
4. Teren ciągu pieszo-jezdnego KX przeznacza się pod publiczny ciąg obejmujący budowlę przeznaczone do obsługi ruchu pieszego rowerowego i samochodowego - wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nim obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.
5. Dla dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszych i rowerowych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
6. W terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.
7. W granicach terenów określonych w ust. 1, w miejscu przecięcia z rowami i ciekami wodnymi ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

§ 22.

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

- 1) dla terenów o symbolach: MN1, MN2, MN3, MNU, U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział V. Przepisy końcowe

§ 23.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-40

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Muszyk

§ 24.

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

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-07

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

**UCHWAŁA NR XLII/599/14
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 27 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.), Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, uchwalonego uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010 r. i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach, w związku z Uchwałą Nr XVII/241/12 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 26 kwietnia 2012 r., zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 466 ha i o zasięgu określonym granicami na rysunku planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 1 000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z symbolami identyfikacyjnymi;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) zasięg strefy uciążliwości komunikacyjnych od drogi wojewódzkiej;
 - 6) granice strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego;
 - 7) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustanawia się ochronę;
 - 8) zabytkowe kapliczki i krzyże, dla których ustanawia się ochronę;
 - 9) zasięg strefy ochrony archeologicznej;
 - 10) granice strefy zabudowy śródmiejskiej;
 - 11) zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym;
 - 12) ścieżka rowerowa o znaczeniu ponadlokalnym.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2):
 - 1) 1-3MN1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) 1MN2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) 1-83MN3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczak

- 4) **1-7MN3/W** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego;
- 5) **1MW** – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **1-10MU1** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) **1MU2** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) **1MU3** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 9) **1-2UK** – Tereny kultu religijnego;
- 10) **1-7U1** – Tereny usług;
- 11) **1U1/W** – Tereny usług położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego;
- 12) **1U2** – Tereny usług;
- 13) **1-2UT** – Tereny usług turystyki;
- 14) **1-4US** – Tereny usług sportu i rekreacji;
- 15) **1G** – Tereny infrastruktury technicznej- zaopatrzenie w gaz;
- 16) **1ZP** – Tereny zieleni urządzonej;
- 17) **1-43ZE** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych;
- 18) **1ZZ** – Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 19) **1-2ZI** – Tereny zieleni izolacyjnej i parkingów;
- 20) **1 - 23R** – Tereny rolne;
- 21) **1-20WS** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 22) **1WS/US** – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rekreacji;
- 23) **1KDGP, 1KDG, 1-7KDL, 1-14KDD** – Tereny dróg publicznych;
- 24) **1-59KDW** – Tereny dróg wewnętrznych;
- 25) **1-6KP** – Tereny ciągów pieszych.

4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące elementy informacyjne planu:

- 1) granice gminy;
- 2) granice miasta Niepołomice;
- 3) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 451 subzbiornik Bogucice;
- 4) wał przeciwpowodziowy;
- 5) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Wola Batorska” „Niepołomice- Zachód” (poza obszarem objętym planem);
- 6) istniejące linie napowietrzne elektroenergetyczne średniego napięcia, wraz ze strefą ograniczonej zabudowy;
- 7) istniejące linie kablowe podziemne elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 8) stacje transformatorowe;
- 9) przepompownie ścieków;
- 10) orientacyjny przebieg przejazdu dla rowerów.

5. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:

- 1) oznaczenie cyfrowe przed symbolem literowym określają indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów;
- 2) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust.3.

§ 3.

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

§ 4.

1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w planie:
 - 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1;
 - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2;
 - 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale 3;
 - 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.
2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust.1 i 2 oraz przepisów odrębnych.

§ 5.

Ilekoć w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach;
- 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia które dla danego terenu określonego liniami rozgraniczającymi jest ustalone jako jedyne lub przeważające;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może stanowić uzupełnienie podstawowego nie powodując z nim kolizji;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie liniami rozgraniczającymi, i oznaczony symbolem;
- 7) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu pionowego wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym obrysie ich murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 9) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków na terenie działki budowlanej;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego rozumianą zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r. ze zmianami) w powierzchni działki budowlanej;

- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), mierzoną od poziomu terenu istniejącego, w tym:
- dla budynku mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki),
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;
- 14) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza którymi nie można sytuować ścian budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych (z wyłączeniem części podziemnych); dopuszcza się wysunięcie do 1,0 m przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów;
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, wzdłuż których wymaga się usytuowanie ścian zewnętrznych budynków lub słupów podcieni budynków; linia ta nie dotyczy wykuszy i balkonów o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m oraz zewnętrznych części budynków stanowiących: schody, pochylnie rampy;
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym;
- 18) **dojazdach** (nie wydzielonych) – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów lub działek;
- 19) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów;
- 20) **zabudowie usług 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;
- 21) **zabudowie usług komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych, usług rzemieślniczych;
- 22) **zabudowie usług podstawowych** – należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi dla ludności, a w szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, w tym usługi rzemieślnicze, z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 23) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam;
- 24) **wielkogabarytowe urządzenia reklamowe** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe, wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach lub budowlach:
- a) **płaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż - 5 m²,
 - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza - 1,5 m,
 - c) **słupy i maszty** o wysokości przekraczającej – 10 m od poziomu terenu;
- 25) **nośnikach informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji publicznej takie jak: znaki, szyldy i tablice –wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach i itp. urządzeniach budowlanych.

§ 6.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) ustala się następujące zasady wydzielania nowych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-3MN1** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m²; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i dla zabudowy usługowej: 12 m; dla zabudowy w układzie szeregowym: 9 m,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN2** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 700 m²; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 12 m,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-83MN3** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 800 m²; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym oraz dla zabudowy usługowej: 12 m,
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-7MN3/W**:
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 800 m²; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 12 m,
- e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek powinna wynosić: 1000 m²; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usługowej 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usługowej: 12 m,
- f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-10MU1** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek powinna wynosić: 800 m²; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym oraz dla zabudowy usługowej: 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym oraz zabudowy usługowej: 12 m,
- g) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU2** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek powinna wynosić: 1000 m²; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy usługowej 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 25 m; z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków zakwaterowania turystycznego w układzie bliźniaczym oraz zabudowy usługowej 12 m,

- h) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU3** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek powinna wynosić 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 18 m,
- i) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U1, 2U1, 3U1** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 30 m,
- j) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U1, 5U1, 6U1, 7U1, U1/W** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m,
- k) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U2** :
- minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki powinna wynosić: 20 m,
- l) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60, a 120 stopni;
- 3) dla pozostałych wydzielonych terenów nie ustala się minimalnych parametrów wydzielanych działek;
- 4) nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ciągi pieszo-jezdne i piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i utrzymania i regulacji wód oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej;
- 5) nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach dla terenów; warunku nie stosuje się w odniesieniu nieruchomości nie stanowiącej działki budowlanej;
- 6) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.

1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:
- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w planie;
 - 2) ustalenia dotyczące formy architektonicznej obiektów, nie dotyczą obiektów i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 3) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy i urządzeń przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej jego geometrii w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku;
 - 4) nakaz zachowania ciągłości cieków oraz ciągłości systemu melioracyjnego przy lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 5) w granicach stref oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia dla stref oraz ustalenia zawarte w rozdziale 3, stosownie do określonego przeznaczenia terenu;
 - 6) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 7) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszej planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- 8) strefa zabudowy śródmiejskiej obejmuje obszar oznaczony na rysunku planu.

2. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych od strony dróg zgodnie z przebiegiem tych linii wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – określające wymagane położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych od strony dróg zgodnie z ich przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) dopuszcza się możliwość przyjęcia mniejszych odległości, niż określonych w pkt 1) w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych;
- 5) w terenach 2U1 dopuszcza się możliwość lokalizacji poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy instalacji paliwowych, a w szczególności podziemnego zbiornika LPG i miejsca zlewu pozostałych paliw płynnych wraz z rurociągami paliwowymi podziemnymi w odległości nie mniejszej niż 15 m od krawędzi drogi krajowej 1KGDP za zgodą zarządcy drogi;
- 6) istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż określa nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością prowadzenia robót budowlanych, dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem, że nowo rozbudowywana część będzie uwzględniała przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się lokalizację na działkach budowlanych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków;

8) wymagania w zakresie ogrodzeń:

- a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w terenach dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ciągów pieszych; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg,
- b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych i przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 2,0 m; dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych od strony ulicy 1KDGP w terenie 82MN3,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

9) wymagania w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej:

- a) zakaz lokalizacji w pasie terenów 50 m od linii rozgraniczających dróg 1KDGP i 1KDG więcej niż jednego wielkogabarytowego urządzenia reklamowego, informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji frontowej budynku lub w granicach nieruchomości, w którym działalność jest prowadzona, w pozostałych terenach nie dopuszcza się do lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam w pasie przy drodze krajowej 1KDGP w odległości mniejszej niż wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) dopuszcza się lokalizację na budynkach urządzeń reklamowych (nośników reklamowych i informacyjnych) innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe o wymiarach nie przekraczających, z zastrzeżeniem lit.b):
 - dla nośników płaskościanowych – max. powierzchnia 1 m²,
 - dla nośników prostopadłych tzw. wysięgników – max. odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8 m z nośnikiem,
 - dla nośników trójwymiarowych – max. powierzchnia boku 1 m² lub średnica 1,2 m,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
ul. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- d) zakaz umieszczania więcej niż jednego urządzenia reklamowego, (szyldu), informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji frontowej budynku, w którym działalność jest prowadzona,
- e) obowiązuje zasada sytuowania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych jako towarzyszących zabudowie usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
- f) nakaz każdorazowego dostosowania znaków, tablic i szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach i płasko na ścianie lub witrynie lokalu do max. 5% powierzchni elewacji,
- g) zakaz lokalizacji powyżej linii parteru budynku (gzymsu rozdzielającego parter od pierwszego piętra), na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynków,
- h) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach i na drzewach i w obrębie rzutu ich koron,
- i) dopuszcza się oświetlenie nośników reklamowych wyłącznie światłem o stałym natężeniu; wyklucza się stosowanie jaskrawych barw, znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych,
- j) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w terenach **1-20WS, 1-43ZE, 1ZZ**.

§ 8.

Jako zgodne ustaleniami planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt.18 w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale 3, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną;
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej i melioracyjnej, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 3) lokalizowanie urządzeń służących ochronie przed uciążliwością hałasową;
- 4) lokalizowanie obiektów i urządzeń, służących utrzymaniu wód oraz zapobiegającym podmakanii gruntów;
- 5) prowadzenie tras rowerowych, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej **1KDG**.

II. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.

1. Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzenie publiczne:

- 1) tereny komunikacji: drogi (ulice) publiczne, (**1KDGP, 1KDG, 1-7KDL, 1-14KDD**);
- 2) tereny sportu **1-4 US**;
- 3) tereny zieleni **1ZP**.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych, które obowiązują z uwzględnieniem przeznaczenia terenów i szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów:

- 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień jako elementów kompozycji zieleni urządzonej;
- 3) w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej obowiązują wymagania określone w § 7 ust. 2, pkt. 9;
- 4) dla pozostałych terenów wymienionych w ust.1 obowiązują zasady ich zagospodarowania zgodnie z określonymi dla tych terenów.

III. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz bezpieczeństwa

§ 10.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-07

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- 1) wyznacza się następujące kategorie terenów w obrębie, których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:
 - a) tereny wód śródlądowych (**1-20WS**),
 - b) tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (**1-43ZE1**) i tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (**1ZZ**);
 - 2) obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. W zakresie ochrony wód ustanawia się następujące zasady:
- 1) obowiązuje ochrona wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 451 Subzbiornik Bogucice przed działaniami zagrażającymi zasobom ilościowym oraz jakości wód; w zasięgu GZWP obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 2) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków i rowów, szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową;
 - 3) w celu umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, zachowania funkcji ciągów ekologicznych oraz umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych wzdłuż cieków wyznacza się pasy ochronne od cieków o szerokościach od linii brzegu: 10 m w terenach **80MN3**; 8 m w terenach **76MN3**; 20 m w pozostałych terenach przylegających do Drwinki; 15 m od pozostałych cieków;
 - 4) w pasach ochronnych cieków obowiązuje:
 - a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieku,
 - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieku zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego; utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg i ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
 - 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby;
 - 6) obowiązuje oczyszczanie zanieczyszczonych wód pochodzących z trwałej nawierzchni stacji benzynowych i dróg klasy KDG i parkingów w terenach **1-7U1**.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych w planie w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) innych obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt. 2);
 - 2) w terenach **1-3MN1**, **1MN2**, **1-83MN3**, **1-7MN3/W**, **1-10MU1**, **1MU2**, **1MU3** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 3) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) tereny o symbolu:
 - a) **1-3MN1**, **1MN2**, **1-83MN3**, **1-6MN3/W**, **1MW** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
mgr inż. Dorota Juszczak

- b) **1-10MU1, 1MU2, 1MU3** wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- c) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie;
- 5) Wyznacza się **strefę uciążliwości komunikacyjnych od drogi wojewódzkiej** w obrębie której rozwiązania techniczne powinny zapewnić zachowanie wymaganych, zgodnie z przepisami odrębnymi, standardów w zakresie ochrony przed hałasem w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.
5. W zakresie ochrony przed zagrożeniem powodziowym obowiązują następujące zasady:
- 1) wskazuje się strefę ochronną wału przeciwpowodziowego, w celu ochrony szczelności i stabilności wału, obejmującą tereny położone w odległości do 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej. W obrębie strefy obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
 - 2) W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią położonych, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym obowiązuje zakaz zabudowy i realizacji przedsięwzięć nie związanych z regulacją, utrzymaniem i wykorzystaniem wód oraz zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.
6. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
- 1) zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
 - 2) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
7. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują:
- 1) obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione;
 - 2) obszary i tereny górnicze;
 - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 11.

1. Ustanawia się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- 1) Dom nr 15, ul. Akacjowa;
 - 2) Dom nr 20, ul. Akacjowa;
 - 3) Dom nr 21, ul. Akacjowa;
 - 4) Dom nr 19, ul. Słoneczna;
 - 5) Dom nr 20, ul. Słoneczna;
 - 6) Dom nr 24, ul. Słoneczna;
 - 7) Dom nr 6, ul. Krzywa;
 - 8) Dom nr 8, ul. Krzywa.
2. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady ich ochrony:
- 1) utrzymuje się obiekty i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 4;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu, detalu architektonicznego i zachowanej stolarki;
- 3) przy przebudowie obiektów zabytkowych, zgodnie z zakresem działań inwestycyjnych, dopuszcza się poprawę standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 4) projekty dotyczące przekształceń obiektu zabytkowego lub jego rozbiórki wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 12.

1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury zabytkowych kapliczek i krzyży wraz z drzewostanem, oznaczonych na rysunku planu, ze względu na ich wartości kulturowe.
2. Ustala się następujące zasady i wymagania ochrony oraz zagospodarowania obiektów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe;
 - 2) zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych i estetycznych obiektu i ich bezpośredniego otoczenia, w tym zastosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew typu „siding”;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na konserwacji i rewaloryzacji obiektu pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektu.

§ 13.

1. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej** oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny stanowiska archeologicznego w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych.
2. W granicach **strefy ochrony archeologicznej** obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi pod nadzorem archeologicznym.

§ 14.

1. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

V. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji

§ 15.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego planem który stanowią drogi publiczne:
 - 1) **1KDGP** – istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego (krajowa);
 - 2) **1KDG** – istniejąca droga główna (wojewódzka);
 - 3) **1-7KDL** istniejące drogi lokalne;
 - 4) **1-14KDD** – istniejące i projektowane drogi dojazdowe.
2. Dopełnienie układu komunikacyjnego stanowią istniejące i projektowane drogi wewnętrzne **1-59KDW** oraz istniejące i projektowane ciągi piesze **1-6KP**.
3. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem może być rozbudowywany o dojazdy, ciągi piesze, drogi wewnętrzne.
4. Szerokość nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu nie może być mniejsza niż 6 m, a w przypadku wydzielania dróg wewnętrznych dla obsługi więcej niż 10 budynków szerokość ta nie może być mniejsza niż 8 m.
5. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami planu.
6. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej o znaczeniu ponadlokalnym wzdłuż Wisły, oznaczonej na rysunku planu.

7. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia, z wyłączeniem drogi wojewódzkiej **1KDG**, tras i ścieżek rowerowych nieoznaczonych na rysunku planu, jako:
- 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni;
 - 2) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
8. Określa się zasady obsługi parkingowej:
- a) miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg KDD i KDL jako pasy i zatoki postojowe lub na terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc parkingowych,
 - b) z uwagi na istniejący stan zainwestowania obszaru objętego zmianą planu nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów istniejących obiektów,
 - c) dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w rozdz. 3.
9. Obowiązuje obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej drogami KDD i KDW wyznaczonymi w planie. Dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi krajowej. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych zjazdów z drogi krajowej i przebudowy istniejących indywidualnych zjazdów z drogi krajowej na publiczne. Dopuszcza się przebudowę parametrów istniejących zjazdów w terenie 2U1, obejmującą lokalizację zjazdu względem granicy działki oraz szerokość i długość, w tym długość pasów włączenia i wyłączenia.
10. Obsługa komunikacją zbiorową może być prowadzona drogami klasy KDGP, KDG, KDL, KDD.

VI. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16.

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

- 1) źródłem zasilania w wodę obszaru objętego planem pozostaje trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami bogucickimi, tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP Nr 451);
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”, zasilanego z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody, bazującego na studniach wierconych oraz ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody, zapewnia się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 3) rozbudowa sieci wodociągowej oraz dodatkowe przyłącza wodociągowe winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą miejską siecią wodociągową;
- 4) dopuszcza się do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej zaopatrzenie z indywidualnych studni;
- 5) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 6) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 17.

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

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i deszczowych, przejściowo dopuszcza się funkcjonowanie istniejących odcinków sieci ogólnospławnej;
- 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorczej kanalizacji sanitarnej miejskiej z odprowadzeniem ścieków do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, z możliwością stosowania przepompowni;

- 4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;
- 5) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
- 7) wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do cieków;
- 8) wody opadowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni, terenów i usług, muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
- 9) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 10) obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem wód opadowych.

§ 18.

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

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia Niepołomice ul. Cmentarnej oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
- 2) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego na obszarze objętym planem oraz poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii;
- 3) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 4) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych; wzdłuż gazociągów obowiązują ograniczenia przy ustalaniu lokalizacji nowych obiektów budowlanych: dla gazociągów wybudowanych przed 2001 rokiem- zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 1995 r. Nr 139 poz.686), a wzdłuż gazociągów wybudowanych po 2001 roku obowiązują strefy kontrolowane 1,0 m (0,5m po obu stronach gazociągu, licząc od osi gazociągu)- zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97 poz.1055).

§ 19.

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

- 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych SN/nn, poprzez budowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wykonanych jako napowietrzne;
- 3) przyjmuje się budowę i rozbudowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną;
- 4) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych wskazuje się strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
 - a) dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV – 16 m (po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
 - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
 - c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m (po 1 m z każdej strony osi trasy linii),

- d) dla transformatorowych stacji SN/nN – po 2,5 m z każdej strony;
- 5) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami, w szczególności przy lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z obowiązującymi polskimi normami, w tym z PN-EN-50423-1; dopuszcza się ewentualne zbliżenie budynków do osi linii elektroenergetycznych na warunkach zbliżenia określonych przez zarządcę sieci;
- 6) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV można wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące.

§ 20.

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

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) nowobudowaną i rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną wykonać jako kablową doziemną;
- 3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;
- 5) w obrębie terenów **1-3MN1, 1MN2, 1-83MN3, 1-7MN3/W, 1-10MU1, 1MU2, 1MU3** obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej określone w § 10 ust. 3.

§ 21.

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

- 1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze;
- 2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisję zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznych niskoemisyjnych lub alternatywnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie.

§ 22.

1. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**, przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego.
2. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
3. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 23.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1 - 3MN1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-3MN1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
[Podpis]
mgr inż. Dorota Muszczyńska

b) zabudowa usług podstawowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usług komercyjnych i publicznych z zakresu wychowania opieki zdrowotnej i społecznej,

b) budynki gospodarcze, garaże,

c) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową,

d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) obiekty i urządzenia melioracji.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-3MN1**:

1) w granicach terenów **1-3MN1** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;

2) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt. 1 lit. b) oraz pkt. 2, lit. a) mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;

3) powierzchnia całkowita nowych budynków gospodarczych i garaży nie może łącznie być większa niż 100 m²;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:

a) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi **1 KDG**,

b) zgodnie z rysunkiem planu, 5- 4m od linii rozgraniczającej drogi **6KDD**;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 %;

6) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny wskaźnik – 0,2,

b) maksymalny wskaźnik – 0,8;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%;

8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy usług określonych w, ust 2 pkt. 1 lit b oraz pkt. 2 lit a), b) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),

c) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami odpowiednio do lit. a) i b);

9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa – 9 m,

- budynki gospodarcze i garaże – 6 m,

b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,

d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,

- e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
- g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 24.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1MN2**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług podstawowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług komercyjnych i publicznych z zakresu wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej,
 - b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową,
 - d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) obiekty i urządzenia melioracji.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MN2**:
 - 1) w granicach terenów **1MN2** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
 - 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt 1 lit.b oraz pkt.2, lit. a mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - 3) powierzchnia całkowita nowych budynków gospodarczych i garaży nie może łącznie być większa niż 100 m²;
 - 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi **6KDD**;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40 %;
 - 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik – 0,2,
 - b) maksymalny wskaźnik – 0,8;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - 8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usług określonych w, 2 pkt.1 lit b oraz pkt.2 lit. a, co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
 - 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa, – 10 m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
- b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
- c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
- d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
- e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,
- g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 25.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-83MN3**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-83MN3**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usług podstawowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usług komercyjnych i publicznych z zakresu wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej,
- b) budynki gospodarcze, garaże,
- c) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową,
- d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- f) obiekty i urządzenia melioracji.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-83MN3**:

- 1) w granicach terenów **1-83MN3** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej a dodatkowo w terenach **19MN3** dopuszcza się zabudowę szeregową; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
- 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt. 1 lit.b oraz pkt.2, lit. a mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 3) powierzchnia całkowita nowych budynków gospodarczych i garaży nie może łącznie być większa niż 100 m²;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, 10 m od linii rozgraniczających drogi **1KDGP** dla terenu **82MN3** i 25 m od krawędzi jezdni dla pozostałych terenów kategorii MN3,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi **1 KDG**,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających dróg **1-7KDL**,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających dróg **5, 6, 7, 8, 13 KDD**,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-08

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- e) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m lub 4m od linii rozgraniczających dróg **1, 2, 3, 4, 9, 12KDD**;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny wskaźnik – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik - 0,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usług określonych w ust. 2 pkt.1 lit b) oraz pkt.2 lit. a), co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
- a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa, – 9 m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
 - d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
 - e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
 - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,
 - g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 26.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego oznaczone na rysunku planu symbolem 1-7MN3/W.**
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-7MN3/W**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiekty i urządzenia melioracji.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-7MN3/W** :

- 1) w granicach terenów **1-7MN3/W** obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia związane z ochroną szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
- 2) w granicach terenów **1-7MN3/W** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; obowiązuje zakaz zabudowy szeregowej, garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem do przebudowy rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów;
- 4) powierzchnia całkowita nowych budynków gospodarczych i garaży nie może łącznie być większa niż 100 m²;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających dróg 2KDD, 11KDD,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi 2KDL;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - minimalny wskaźnik – 0,1,
 - maksymalny wskaźnik - 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 9) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla wbudowanych usług nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 10) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - zabudowa mieszkaniowa i istniejąca zabudowa mieszkaniowa z usługami, – 9 m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia; dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
 - d) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
 - e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
 - f) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 27.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1MW** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:

URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH

Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 013 250 04 08, fax 013 250 04 05

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa usług podstawowych,
 - b) zabudowa usług publicznych,
 - c) budynki gospodarcze garaże,
 - d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - e) zieleni urządzona,
 - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MW1**:
- 1) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.2, lit. a) mogą być lokalizowane jako wolnostojące obiekty lub jako lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne;
 - 2) dla terenów **1MW** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi **1KDG**,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **6KDD**;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik – nie ustala się ze względu na istniejący stan zagospodarowania,
 - b) maksymalny wskaźnik -1,2;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej powinien wynosić 40%;
 - 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1,5 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usług co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
 - 7) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż 12 m, a dla wolnostojących obiektów usług podstawowych 7m, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 6 m,
 - c) dachy jednospadowe lub płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°, dopuszcza się doświetlenie dachów budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukran,
 - d) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, ceglastym lub brązowym,
 - e) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding),
 - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, ceglastym lub brązowym,

- g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 28.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-10MU1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-10MU1** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usług komercyjnych,
 - c) zabudowa usług podstawowych,
 - d) zabudowa usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-10MU1**:
 - 1) w granicach terenów **1-10MU1** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 2) Usługi o których mowa w ust.2 pkt.1, lit. b) – d) mogą być lokalizowane jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne;
 - 3) garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
 - 4) dla terenów **1-10MU1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, 25 m od linii rozgraniczających drogi **1KDGP**,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi **1 KDG**,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających dróg **1KDL, 4 KDL, 7KDL**,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **1 KDD**;
 - 5) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 30% w terenach **8MU1**,
 - b) 40 % w terenach **1-2MU1, 4-9MU1**,
 - c) 50 % w terenach **3MU1 i 10MU1**;
 - 6) wskaźniki intensywności zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki):
 - a) minimalny wskaźnik -0,3,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,6 w terenach **8MU1**; 0,8 w terenach **1-2MU1, 4-9MU1**; 1,0 w terenach **3MU1 i 10 MU1**;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej powinien wynosić 30% w terenach **3MU1; 10MU1**, 40% w terenach **1-2MU1, 4-9MU1**; 50% w terenach **8MU1**;
 - 8) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
ul. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-08

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
[Podpis]
mgr inż. *[Podpis]* Juszczak

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1,5 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usług co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
- a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa, – 9 m i 11 m w granicach strefy zabudowy śródmiejskiej.
 - budynki gospodarcze i garaże – 7 m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
 - d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
 - e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
 - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
 - g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding);
- 10) obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w wypadku lokalizacji zabudowy usług podstawowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 29.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MU2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1MU2** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) budynki zakwaterowania turystycznego,
 - c) zabudowa usług podstawowych,
 - d) urządzenia rekreacyjne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) istniejąca zabudowa zagrodowa, drogi wewnętrzne,
 - b) budynki gospodarcze, garaże,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MU2**:
 - 1) w granicach terenów **1-MU2** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki zakwaterowania turystycznego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

- 2) zabudowa usług podstawowych może być lokalizowana jako obiekty wolnostojące lub wbudowane budynki mieszkalne; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
- 3) dla terenów **1MU2** nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi **1 KDG** wyznacza się w odległości zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik – 0,2,
 - b) maksymalny wskaźnik - 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usług co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) dla obiektów zakwaterowania turystycznego co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej, użytkowe (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa, – 10 m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 7m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
 - d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
 - e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
 - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,
 - g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 30.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1MU3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1MU3** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi z zakresu opieki społecznej i medycznej,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
ul. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-08

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
mgr inż. Dorota Juszczyk

- c) zabudowa usług podstawowych,
- d) urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze garaże,
 - b) dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MU3**:

- 1) w granicach terenów **1MU3** mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) usługi o których mowa w ust 2 pkt 1 lit b), c) mogą być lokalizowane jako obiekty wolnostojące lub wbudowane budynki mieszkalne; garaże i budynki gospodarcze mogą być lokalizowane jako wolnostojące, wbudowane lub przybudowane do budynków;
- 3) dla terenów **1MU3** nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi **1KDG** wyznacza się w odległości zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40 %;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik – 0,2,
 - b) maksymalny wskaźnik - 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 7) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usług podstawowych oraz zabudowy usługi z zakresu opieki społecznej i medycznej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej), nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do lit. a) i b);
- 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami, zabudowa usługowa 10 m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 7 m,
 - b) w zakresie gabarytu: szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę jego wysokości, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowych budynków dwu i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z możliwością doświetlenia,
 - d) dopuszcza się dla zabudowy usług oraz budynków gospodarczych i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu do 15°, z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi,
 - e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
 - f) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrązowym, grafitowym,

- g) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach, kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 31.

1. Wyznacza się **Tereny kultu religijnego** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2UK**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-2UK** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty kultu religijnego,
 - b) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa oraz administracja kościoła,
 - c) usługi specjalistyczne związane z kościołami, a w szczególności sale spotkań, obiekty związane z opieką społeczną, handel dewocjonaliami;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2UK** :
 - 1) dla terenów **1UK** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **4KDL**,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **8KDD**;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnika intensywności zabudowy nie ustala się ze względu na specyfikę zagospodarowania;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 25%;
 - 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usług określonych w ust. 2 pkt 1 lit. c) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej),
 - c) nie ustala się wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pozostałych obiektów;
 - 6) forma architektoniczna nowej zabudowy usługowej powinna zharmonizowana z istniejącymi obiektami, nie ustala się maksymalnej wysokości zabudowy.

§ 32.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7U1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-7U1** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług komercyjnych,
 - b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw w terenach **1U1, 2U1, 7U1**;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) składy i magazyny,
 - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,

Urząd Gminy w Niepołomicach
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomiche
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- c) zieleni urządzona,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-7U1** :

- 1) budynki, o których mowa w ust. 2, pkt. 1 i pkt. 2 lit. a) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów **1U1, 2U1, 3U1, 4U1, 7U1** z drogą **1KDGP** następować będzie poprzez istniejące zjazdy oraz poprzez istniejące i planowane drogi określone na rysunku planu. Nowe zjazdy, z wyłączeniem drogi **1KDGP** dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów **2U1** poprzez zjazd w obrębie terenów **23ZE, 40 ZE i 18 WS**;
- 4) dla terenów **3U1, 4U1, 6U1, 7U1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, 10 m od linii rozgraniczających drogi **1KDGP** dla terenów **6U1 i 7U1** oraz 25 m od krawędzi jezdni dla pozostałych terenów kategorii U,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu od drogi **1KDG**,
 - c) 5 m od linii rozgraniczających dróg **1,7KDL**,
 - d) 5 m od linii rozgraniczających dróg klasy **5KDD**;
- 5) dla terenu **1U1** obowiązującą linię zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi **1KDW**;
- 6) dla terenu **2U1** obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, 25 m od krawędzi jezdni drogi **1KDGP**,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **1KDL**;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 60 %;
- 8) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik - 0,3,
 - b) maksymalny wskaźnik - 1,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 15%;
- 10) składy i magazyny powinny być lokalizowane w pomieszczeniach zamkniętych;
- 11) w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska powodowanymi przez obiekty i urządzenia obsługi komunikacji – stacji paliw obowiązują dodatkowe ustalenia:
 - a) minimalizacja zagrożeń wyciekami paliw,
 - b) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu,
 - c) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów usług motoryzacji,
 - d) sposób zagospodarowania działki oraz zastosowane rozwiązania techniczne powinny zapewniać brak ponadnormatywnych oddziaływań hałasowych w obrębie przylegających terenów mieszkaniowych;
- 12) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usług, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 13) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej 11m,
 - b) dachy jednospadowe, oraz płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,

- c) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- d) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 33.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej położone w strefie ochronnej wału przeciwpowodziowego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U1/W**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1U1/W** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług komercyjnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1U1/W** :
 - 1) w granicach terenów **1U1/W** obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia związane z ochroną szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenów **1U1/W** z drogą **1KGD** następować będzie poprzez istniejące zjazdy oraz poprzez istniejące i planowane drogi określone na rysunku planu; nowe zjazdy dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi,
 - a) dla terenów **1U1/W** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości zgodnie z rysunkiem planu, 25m od krawędzi jezdni drogi **1KDGP**;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30 %;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,6;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%;
 - 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usług, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu -co najmniej 2 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz dodatkowo 2 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 7) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - zabudowa usługowa, zabudowa usługowa z mieszkaniami – 11 m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 6 m,
 - b) dachy jednospadowe lub płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
 - c) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 34.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu: **1U2**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług komercyjnych,
 - b) mieszkania wbudowane w obiektach usługowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1U2**:
 - 1) dla terenu **1U2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi **8KDD**;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy
 - a) minimalny wskaźnik - 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik - 1,2;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 20%;
 - 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy usługowej - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej: magazynowej, socjalnej, technicznej) oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - b) dla wbudowanych mieszkań - co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal;
 - 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - zabudowa usługowa, zabudowa usługowa z mieszkaniami - 9 m;
 - budynki gospodarcze i garaże - 6 m,
 - b) dachy jednospadowe i wielospadowe lub płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim atyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 35.

1. Wyznacza się **Tereny usług turystyki i sportu**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2UT**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-2UT**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki zakwaterowania turystycznego,
 - b) zabudowa usług gastronomicznych,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-00

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
mgr inż. Dorota Juszczyk

- c) terenowe urządzenia rekreacji i sportu,
 - d) place zabaw dla dzieci,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) tymczasowe obiekty budowlane służące organizacji imprez artystycznych i sportowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) budynki gospodarcze, garaże, obiekty sanitarne,
 - b) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-2UT** :
- 1) dla terenu **1UT** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi **1KDGP**;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%,
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik -nie określa się ze względu na funkcje terenu,
 - b) maksymalny wskaźnik -0,2;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 70%;
 - 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanej zabudowy usług, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu - co najmniej 2 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych o których mowa w ust 2 pkt. 1, lit a), b) oraz dodatkowo 2 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury;
 - b) zabudowa usługowa 9 m,
 - c) budynki gospodarcze i garaże 6 m,
 - d) dachy jednospadowe lub płaskie o nachyleniu 2°-12° z zastosowaniem attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°,
 - e) zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

§ 36.

- 1. Wyznacza się **Tereny sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1- 4US**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenu **1- 4US**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, w szczególności place zabaw,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w terenach **2US**,
 - c) ogólnodostępna zieleń urządzona,
 - d) aleje i ciągi piesze;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- 3. W terenie **1, 3, 4, 5US** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
mgr inż. Dorota Juszczyk

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów 1- 4US :

- 1) dla terenu 1US nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi 4KDL,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi 7KDD;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny wskaźnik - nie określa się ze względu na funkcje terenu,
 - b) maksymalny wskaźnik - 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 70%;
- 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla urządzeń sportu i rekreacji, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe;
- 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury,
 - b) zabudowa mieszkaniowa 9 m,
 - c) budynki gospodarcze i garaże 6 m,
 - d) dachy jednospadowe, i płaskie o nachyleniu do 15° z zastosowaniem przy dachu płaskim attyki o poziomej krawędzi lub dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 35° - 45°,
 - e) zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych;
- 7) istniejącą zieleń przeznacza się do zachowania;
- 8) dopuszcza się prace pielęgnacyjne zieleni służące utrzymaniu stanu sanitarnego oraz kształtowania wartości estetycznych i funkcjonalnych;
- 9) dopuszcza się budowę nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac.

§ 37.

1. Wyznacza się **Tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenie w gaz**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1G**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów 1G:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod obiekty budowlane związane z zaopatrzeniem w gaz;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne pod niezbędne elementy zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną oraz zieleń.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu 1G:
 - 1) przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń odprowadzenia ścieków zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) nieprzekraczalna wysokość obiektów i urządzeń – 7 m;
 - 3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 38.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP**.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) ogólnodostępna zieleń urządzona,
- b) place zabaw,
- c) aleje i ciągi piesze,
- d) obiekty małej architektury, ogroduzenia;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. W terenie **1ZP** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1ZP** :

1) istniejącą zieleń przeznacza się do zachowania;

2) dopuszcza się prace pielęgnacyjne zieleni służące utrzymaniu stanu sanitarnego oraz kształtowania wartości estetycznych i funkcjonalnych;

3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów;

4) warunki kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 9;

5) dopuszcza się budowę nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac;

6) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 39.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-43ZE**

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-43ZE**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) grunty rolne,
- b) zadrzewienia i zakrzaczenia,
- c) ciek i obudowę biologiczną i urządzenia wodne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi wewnętrzne i dojazdy,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i melioracyjnej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-43ZE** :

1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejące drogi dojazdowe, ciągi pieszych, ścieżki rowerowe;

3) utrzymuje się istniejące zadrzewienia i zakrzewienia z zastrzeżeniem zachowania wymogów wynikających z potrzeb regulacji wód;

4) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji lub miejscach zagrażających zabudowie;

- 5) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów.

§ 40.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZZ**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1ZZ**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń nieurządzona,
 - b) obiekty i urządzenia utrzymania i wykorzystania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi i dojazdy, ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1ZZ** :
 - 1) w granicach obszaru **1ZZ** obowiązują zasady, zakazy i zwolnienia określone dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed powodzią;
 - 2) w granicach obszaru **1ZZ**, obowiązują zasady w § 10, ust 5, pkt 2;
 - 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
 - 5) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji;
 - 6) dopuszcza się prowadzenie robót remontowych i regulacyjnych na wszystkich ciekach wodnych przez zarządzającego tymi ciekami na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) dopuszcza się możliwość prowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych i budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - 8) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 41.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni izolacyjnej i parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2ZI**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-2ZI**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi
 - c) ciągi piesze,
 - d) obiekty małej architektury;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1-2ZI** :
 - 1) w terenie **1-2ZI** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) powierzchnia utwardzonych parkingów nie może przekraczać 30% powierzchni działki;

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Al. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

- 3) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości i gabarytów obiektów;
- 4) warunki kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 9;
- 5) dopuszcza się budowę nowych podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac.

§ 42.

1. Wyznacza się **Tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-23R**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-23R**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) uprawy rolne,
- b) zakrzewienia i zadrzewienia;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi dojazdowe, ścieżki piesze i rowerowe,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunalnej,
- c) terenowe niekubaturowe urządzenia rekreacyjne i sportowe,
- d) ciek, urządzenia melioracyjne i przeciwpowodziowe,
- e) zieleń urządzona i nieurządzona.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-23R**:

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością ich remontów;
- 2) wzdłuż wszystkich cieków wodnych wyznacza się pasy ochronne o szerokości 5 m od linii brzegu tych cieków, w celu umożliwienia dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych; obowiązują następujące warunki:
 - a) możliwość prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową przez administratora wód oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieków,
 - b) zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieków zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
- 3) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu w tym istniejących dróg dojazdowych jako ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i tras narciarstwa biegowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 43.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-20WS**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1-20WS**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) ciek i zbiorniki wodne wraz z zabudową biologiczną,
- b) obiekty i urządzenia utrzymania i wykorzystania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia wodne, obiekty mostowe,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) drogi wewnętrzne i dojazdy.

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
PL Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczak

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-20WS** :

- 1) W przypadku realizacji obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. b oraz ust. 2, pkt. 2 lit. a) i b) obowiązuje zachowanie ciągłości cieków;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się techniczne umocnienia brzegów cieków wodnych, w miejscach erozji;
- 4) dopuszcza się prowadzenie robót remontowych i regulacyjnych na wszystkich ciekach wodnych przez zarządzającego tymi ciekami na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość prowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych i budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 6) nie ustala się, ze względu na specyfikę funkcji terenu, wskaźnika powierzchni zabudowy, maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 44.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS/US**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1WS/US**:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) wody powierzchniowe,
- b) urządzenia wodne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, w szczególności place zabaw,
- b) ogólnodostępna zieleń urządzone,
- c) aleje i ciągi piesze,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. W terenie **1WS/US** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1WS/US** :

- a) istniejącą zieleń przeznacza się do zachowania,
- b) obowiązuje zakaz zanieczyszczania wód.

§ 45.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KDGP** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **1-KDG** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogę klasy głównej;
- 3) **1-7KDL** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy lokalnej;
- 4) **1-14KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi klasy dojazdowej.

2. Jako przeznaczenie podstawowe w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic), z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, ustala się ponadto:

- 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, zatoki i zadaszenia przystankowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni;
- 2) przejazdy dla rowerów, w tym bezkolizyjne;
- 3) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
mgr inż. Dorota Juszczyk

3. Ustala się szerokości dróg (ulic) publicznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) drogi **1KDGP** – 25m;
 - 2) drogi **1KDG** – 25m;
 - 3) dróg **1- 7KDL** - 10m - 16m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dróg **1-14KDD** – 10-12m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) rysunek planu przedstawia odcinkowe poszerzenia szerokości w liniach rozgraniczających wynikające z geometrii skrzyżowań.
4. Drogi (ulice) powinny mieć zapewnione wymagane parametry techniczne i dostępność.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się:
- 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami;
 - 2) zieleń o charakterze izolacyjnym;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) ogólnodostępne miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 5) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów;
 - 6) obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej;
 - 7) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.
6. Warunki kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z odpowiednimi ustaleniami § 9.

§ 46.

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-59KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi o charakterze wewnętrznym.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg **1-59KDW** o szerokości: 6 i 8 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-59KDW** ustala się:
 - 1) sieci, obiekty i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami;
 - 2) trasy rowerowe, ścieżki, chodniki;
 - 3) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury;
 - 4) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

§ 47.

1. Wyznacza się **Tereny ciągów pieszych** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6KP** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod ciągi piesze.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów **1-6KP** – 4,5 lub 5 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-6KP** :
 - 1) wykorzystanie dojścia jako dojazdu;
 - 2) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z ciągami pieszymi;
 - 3) przejazdy awaryjne służb porządkowych i awaryjnych;
 - 4) zieleni urządzona;
 - 5) obiekty małej architektury;
 - 6) istniejące ciek i urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu pod drogami.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 48.

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

- 1) dla terenów **1-3MN1, 1MN2, 1-83MN3, 1-7MN3/W, 1MW, 1-10MU1, 1MU2, 1MU3, 1-7U1, 1U1/W, 1U2** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent;
- 2) wszystkie pozostałe tereny - w wysokości 1%, słownie jeden procent.

§ 49.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 50.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczyk

**UCHWAŁA NR XVI/204/20
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 27 lutego 2020 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy
Jazy w Niepołomicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.); art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z Uchwałą Nr VIII/85/19 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach - **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwała, co następuje:**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach przyjętego uchwałą Nr XLII/599/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 czerwca 2014 r. (Dziennik Urzędowy z 2014 r., poz. 4377) zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Zmiana planu dotyczy ustaleń tekstowych w granicach określonych w uchwale Nr VIII/85/19 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach i ma na celu uzupełnienie części tekstowej planu o ustalenia w zakresie ograniczeń w intensywności zainwestowania.
3. Integralnymi częściami uchwały są Rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami zmiany planu:
 - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2.

1. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1, w § 7 ust. 2 po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) w obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;”.
2. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust 1, wyrażone w części tekstowej i na rysunku planu pozostają bez zmian.

§ 3.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 4.

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

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista
[Podpis]
mgr inż. Dorota Juszczyk

**UCHWAŁA NR X/131/11
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 31 sierpnia 2011 r.

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

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

§ 1.

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2.

1. Zmiana planu obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały (tekście zmiany planu) oraz w części graficznej zmiany planu (rysunku zmiany planu).
2. Ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3.

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

§ 4.

Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały zostają wyrażone w postaci:

- 1) przepisów ogólnych (określonych w Rozdziale I);

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

§ 5.

Podstawowym celem zmiany planu jest wprowadzenie na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego korekty polegającej na zmianie przeznaczenia terenów ustalonych dotychczas dla zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego (MRJ) oraz dla zieleni nieurządzonej (ZN) - w części na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej nowym symbolem MN w części dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej o nowym symbolu MU. Zmiana wprowadzona na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego wiąże się jednocześnie z koniecznością wyznaczenia nowych dróg (w tym dojazdowych i wewnętrznych) a także zabezpieczeniem rezerwy terenowej dla zieleni o funkcji ekotonowej na przedpolu Puszczy Niepołomickiej i utrzymaniem części terenów zieleni nieurządzonej związanych z zabezpieczeniem obudowy biologicznej istniejących rowów melioracyjnych. Powyższe wiąże się również z wprowadzeniem dla wyznaczonych terenów nowych regulacji i jest niezbędne dla uzyskania dokumentu w oparciu, o który można prowadzić politykę przestrzenną oraz wydawać decyzje w sprawie pozwolenia na budowę i zagospodarowania obszaru.

§ 6.

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

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

- 9) „**terenie**” – należy przez to rozumieć część obszaru objętego zmianą planu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 10) „**terenie inwestycji**”, należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) „**wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – w rozumieniu przepisów odrębnych - w powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej;
- 12) „**powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych zlokalizowanych na terenie, terenie inwestycji lub działce budowlanej, liczoną zgodnie z obowiązującą normą;
- 13) „**wskaźniku powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej;
- 14) „**przestrzeni publicznej**” – należy przez to rozumieć miejsca i ich otoczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej takie jak ulice, place, dziedzińce, tereny zieleni urządzonej i inne dostępne publicznie w szczególności służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników;
- 15) „**zieleni urządzonej**” – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew i krzewów, zieleni niskiej (trawniki i rabaty kwiatowe);
- 16) „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice (lub studium)**” – należy przez to rozumieć dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice przyjęty uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010r.;
- 17) „**ustaleniach zmiany planu**” – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku, o którym mowa w § 3 ust.1;
- 18) „**obiektach usługowych**” – należy przez to rozumieć wbudowane i/lub wolnostojące obiekty przeznaczone dla potrzeb administracji publicznej, kultury, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz innych podobnych funkcji;
- 19) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, odory, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 20) „**wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych**” – należy przez to rozumieć elementy reklamowe:
- a) płaszczyznowe – o powierzchni ekspozycji większej niż 6,0m²,
 - b) trójwymiarowe – o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0m,
 - c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5m od poziomu przyległego terenu,
 - d) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 13,0m od poziomu przyległego terenu;
- 21) „**obiektach usług publicznych**” – należy przez to rozumieć wbudowane i/lub wolnostojące obiekty usług służących realizacji celu publicznego, finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych;
- 22) „**obiektach usług komercyjnych**” - należy przez to rozumieć wbudowane i/lub wolnostojące obiekty usług, które nie służą realizacji celu publicznego, finansowane ze środków niepublicznych;
- 23) „**wysokości budynków (zabudowy)**” - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku stanowiącego grunt rodzimy do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku t.j. do gzymsu, górnej krawędzi attyki, okapu lub kalenicy dachu (nie uważa się za najniższej położony teren przy budynku sztucznie wykonanych wcięć terenowych w tym związanych ze zjazdem do garażu podziemnego oraz z zewnętrznym zejściem do piwnic).

2. Ilekroć w niniejszej uchwale i na rysunku zmiany planu zostają przywołane nazwy ulic i rzek należy przez to rozumieć nazwy nadane ulicom i rzekom wg stanu na dzień uchwalenia zmiany planu. Podobnie należy rozumieć inne nazwy własne przywołane w uchwale t.j. wg stanu na dzień uchwalenia zmiany planu.
3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 7.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i odpowiadające im symbole cyfrowo – literowe na rysunku zmiany planu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-6MN);
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (1MU-4MU);
 - 3) tereny zieleni nieurządzonej (1Z-7Z);
 - 4) teren zieleni o funkcji ekotonowej (1ZE);
 - 5) teren lasu (1ZL);
 - 6) tereny rowów melioracyjnych (1W-3W);
 - 7) tereny dróg publicznych **KD** – drogi (ulice) lokalne (1KD/L, 2KD/L);
 - 8) tereny dróg publicznych **KD** – drogi (ulice) dojazdowe (1KD/D, 2KD/D);
 - 9) tereny dróg wewnętrznych (1KDW- 6KDW).
2. Integralną częścią zmiany planu są ustalenia zawarte na rysunku zmiany planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, na którym naniesiono:
 - 1) granicę obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania i warunkach zabudowy wraz z identyfikacyjnymi symbolami;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) odcinek istniejącego rowu melioracyjnego do przełożenia;
 - 5) trasę ścieżki rowerowej.
3. Elementami wiążącymi są wynikające z dokumentów i decyzji oraz przepisów odrębnych, zawarte w części graficznej zmiany planu ustalenia:
 - 1) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 451 Bogucice;
 - 2) granica Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska;
 - 3) granica obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę wału.
4. Pozostałe elementy rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny (w tym zaproponowane rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej, określające orientacyjne przebiegi infrastruktury do szczegółowego ustalenia na etapie przygotowania inwestycji i wydawania decyzji administracyjnych).

§ 8.

1. Zakres regulacji zawartych w zmianie planu dotyczy rysunku zmiany planu oraz tekstu ustaleń zmiany planu i obejmuje:
 - 1) określone w § 7 ust.1, ust.2 i ust. 3 regulacje rysunku zmiany planu;
 - 2) określone w tekście zmiany planu ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy w zakresie ustalonym w Rozdziale III i IV, z wyłączeniem regulacji, o których mowa w ust. 2 i ust. 3.
2. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują:

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi (bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne) - za wyjątkiem obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę wału);
 - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) tereny i obszary górnicze;
 - 4) tereny, obiekty i stanowiska podlegające ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) tereny i obiekty dóbr kultury współczesnej.
3. Na obszarze objętym zmianą planu nie zachodzi potrzeba wprowadzania regulacji dotyczących:
- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; przekształcanie stanu własnościowego dla umożliwienia racjonalnego gospodarowania terenem może nastąpić w drodze wykupu i umów dobrowolnych;
 - 2) regulacji nieobligatoryjnych określanych w zależności od potrzeb - innych niż określone w zmianie planu.

§ 9.

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

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

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące zakresu wprowadzanych zmian w aktualnie obowiązującym planie miejscowym

§ 10.

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

1) dokonuje się zmiany przeznaczenia :

- a) *na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:
 - przeważającej części terenów zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ położonych w granicach obszaru objętego zmianą planu,
 - części terenów zieleni nieurządzonej ZN położonych po stronie północnej i północno – zachodniej obszaru objętego zmianą planu wzdłuż ul. Ples,
 - części terenów dróg wewnętrznych KW w związku ze zmianą przebiegu układu komunikacyjnego w projekcie zmiany planu (w tym koniecznością jego dostosowania do aktualnych podziałów geodezyjnych i własnościowych),
- b) *na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej o symbolu MU* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:
 - pozostałej po stronie północnej części terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ,
 - części terenów zieleni nieurządzonej ZN położonych w północnej i wschodniej części obszaru objętego zmianą planu,
- c) *na cele zieleni nieurządzonej o symbolu Z* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:
 - pozostałej po stronie południowo- zachodniej części terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ (wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego),

- części terenu drogi dojazdowej KD położonej po stronie południowo – zachodniej w rejonie wlotu tej drogi do ul. Ples (w związku ze zmianą przebiegu układu komunikacyjnego w projekcie zmiany planu),
 - d) *na cele zieleni o funkcji ekotonowej o symbolu ZE* – pozostałego po stronie południowej i południowo- wschodniej pasa terenu ustalonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym na cele zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ (położonego wzdłuż istniejącego kompleksu leśnego Puszczy Niepołomickiej),
 - e) *na cele leśne o symbolu ZL* pozostałego po stronie południowej fragmentu terenu ustalonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym dla zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ (zgodnie ze stanem istniejącym oraz granicami obszaru chronionego na podstawie przepisów odrębnych - Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomicka),
 - f) *na cele rowów melioracyjnych o symbolu W* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:
 - pozostałej po stronie południowo - zachodniej części terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ,
 - części terenu drogi dojazdowej KD położonej po stronie południowo – zachodniej w rejonie wlotu tej drogi do ul. Ples (w związku ze zmianą przebiegu układu komunikacyjnego w projekcie zmiany planu),
 - części terenu zieleni nieurządzonej ZN położonej po stronie północnej, w ramach wydzielenia liniami rozgraniczającymi części istniejących rowów melioracyjnych,
 - g) *na cele dróg publicznych o symbolu KD* i wewnętrznych o symbolu KDW następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:
 - fragmentów terenów zieleni nieurządzonej ZN w północnej i wschodniej części obszaru objętego zmianą planu,
 - pozostałych fragmentów terenów zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ;
 - 2) bez zmian pozostawia się dotychczasowe przeznaczenie dla północnej części terenu zieleni nieurządzonej w sąsiedztwie ul. Ples wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego, przy jednoczesnej zmianie symbolu ZN na Z w dostosowaniu do aktualnie obowiązujących wymogów nazewnictwa i symboliki określonych w przepisach odrębnych.
2. W związku z ustaleniami ust.1 na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego w granicach określonych w §1 ust. 2:
- 1) bez zmian pozostawia się:
 - a) odcinki linii rozgraniczających przebiegających w granicy opracowania zmiany planu od strony południowej związane z granicą terenu leśnego,
 - b) zasięg (granice) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 451 Bogucice;
 - 2) aktualizuje się granice obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę wału;
 - 3) dokonuje się następujących zmian i uzupełnień:
 - a) likwiduje się:
 - wszystkie pozostałe linie rozgraniczające występujące w granicy i wewnątrz obszaru objętego zmianą planu,
 - dotychczasowe symbole oznaczeń terenów występujące w obszarze objętym zmianą planu,
 - b) wprowadza się:
 - uzupełniające linie rozgraniczające lub odcinki tych linii o przebiegu w granicy obszaru objętego zmianą planu (jako dopełnienie odcinków zachowanych w tym przebiegu , o których mowa w pkt 1 lit.a),

- nowe linie rozgraniczające istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego (w tym szczególnie wewnętrzną linię rozgraniczającą ul. Ples wchodzącą w obszar objęty zmianą planu poszerzając dotychczasową rezerwę terenową dla tej drogi w związku ze zmianą jej klasy z ulicy dojazdowej na ulicę lokalną oraz północne linie rozgraniczające ul. Ples jako kontynuację drogi lokalnej z przedłużeniem tych linii w kierunku zachodnim w tej samej klasie dla połączenia z ul. Okrężną),
 - nowe linie rozgraniczające dla pozostałych poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu (w tym stanowiące dopełnienie linii rozgraniczających istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego) t.j. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowo usługowej MU, zieleni nieurządzonej Z, zieleni o funkcji ekotonowej ZE, lasów ZL, rowów melioracyjnych W,
 - nowe symbole oznaczeń terenów występujących w obszarze objętym zmianą planu w nawiązaniu do wymogów aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
 - nowe oznaczenia graficzne dotyczące: odcinka istniejącego rowu melioracyjnego do przełożenia, trasy ścieżki rowerowej, granicy obszaru Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska - na podstawie przepisów odrębnych, elementów infrastruktury technicznej.
3. W związku z ustaleniami ust.1 i ust.2 dla wyznaczonych na rysunku zmiany planu nowych terenów oraz terenów, które zachowały dotychczasowy charakter użytkowania zmieniając zasięg w liniach rozgraniczających, w treści niniejszej uchwały wprowadza się ustalenia dotyczące ich przeznaczenia a także zasad zagospodarowania i warunków zabudowy sprecyzowane w rozdziale III i IV (w nawiązaniu do ustaleń zawartych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym oraz przy szczególnym uwzględnieniu ustaleń określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice).

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN (1MN-6MN) ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** obejmujące zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach, ustala się:
 - 1) istniejącą zabudowę zagrodową (obejmującą budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie);
 - 2) obiekty usługowe wbudowane w rozumieniu §6 ust.1 pkt 18;
 - 3) obiekty usługowe wolnostojące z zakresu handlu o pow. sprzedaży nie przekraczającej 100 m² i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m², za wyjątkiem terenu 6MN (całkowity zakaz);
 - 4) obiekty usług publicznych wolnostojących (w szczególności z zakresu: przedszkoli, opieki zdrowotnej i społecznej) za wyjątkiem terenu 6MN (całkowity zakaz);
 - 5) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową lub usługami;
 - 6) nie wydzielone w zmianie planu dojazdu;
 - 7) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
 - 8) parkingi;
 - 9) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunalnej związane z funkcją;
 - 10) zieleni urządzona i nieurządzona;
 - 11) obiekty małej architektury;
 - 12) nie wydzielone w zmianie planu liniami rozgraniczającymi rowy melioracyjne lub ich odcinki.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN (1MN-6MN) :

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 3) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
 - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
 - b) remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy itp. zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30 %,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%,
 - c) wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max. 9m, dla budynków gospodarczych max. 7m, dla garaży max. 6m; powyższe nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
 - d) minimalna ilość miejsc postojowych i parkingowych dla nowo realizowanych obiektów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 2 miejsca parkingowe / postojowe na 1mieszkanie (uwzględniając w tym miejsce w garażu),
 - dla usług: co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
 - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia 30° - 45° i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej 3,5m od poziomu terenu; dopuszcza się w przypadku budynków (w tym szczególnie usługowych), których rozpiętość konstrukcji w osiach konstrukcyjnych jest równa lub przekracza 9m stosowanie kątów nachylenia dachów do 30° ,
 - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
 - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
 - rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - maksymalna łączna powierzchnia lukarn może wynosić 1/3 powierzchni dachów,
 - minimalna odległość lukarn od ściany poprzecznej: 1,5m,
 - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
 - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
 - e) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekane),
 - f) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń zmiany planu;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych,

- b) zapewnienie dostępności działek, dla których nie wydzielono na rysunku zmiany planu układu komunikacyjnego przez realizację niewydziałonych w zmianie planu dojazdów spełniających wymogi określone w § 21 pkt 3,
- c) warunki przestrzenne przy sporządzaniu podziału:
- minimalna powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego: na terenie 6MN nie mniejsza niż 1000m², na terenach 1MN-5MN nie mniejsza niż 800m² - z dopuszczeniem tolerancji max. 15% wynikających z uwarunkowań lokalnych (kształt działki, istniejące zainwestowanie kubaturowe itp.),
 - minimalna szerokość działek dla zabudowy wolnostojącej 18m (odstępstwo jest możliwe jeżeli podział działki o szerokości mniejszej niż 18m nie prowadzi do jej zwężenia), dla zabudowy bliźniaczej min. 14m,
 - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych, wewnętrznych oraz nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów nie może być mniejszy niż 60° oraz nie większy niż 120°;
- 7) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MU (1MU-4MU) ustala się jako **przeznaczenie podstawowe**: **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej** obejmujące zabudowę mieszkaniową wolnostojącą i bliźniaczą a także szeregową (za wyjątkiem terenu 1MU) wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, wolnostojące i wbudowane obiekty usług publicznych i komercyjnych.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:
 - 1) istniejącą zabudowę zagrodową (obejmującą budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie);
 - 2) urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową lub usługami;
 - 3) nie wydzielone w zmianie planu dojazdy;
 - 4) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
 - 5) parkingi;
 - 6) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunalnej związane z funkcją;
 - 7) zieleń urządzona i nieurządzona;
 - 8) obiekty małej architektury;
 - 9) nie wydzielone w zmianie planu liniami rozgraniczającymi rowy melioracyjne lub ich odcinki.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MU (1MU-4MU):
 - 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
 - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
 - b) remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy itp. zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 50 %,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%,

- c) wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max.10m, dla budynków gospodarczych max.7m, dla garaży max.6m; powyższe nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
- d) minimalna ilość miejsc postojowych i parkingowych dla nowo realizowanych obiektów:
- dla zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 1 miejsce parkingowe / postojowe na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej : co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
- e) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² ;
- 4) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
- b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia 30° - 45° i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej 3,5m od poziomu terenu; dopuszcza się w przypadku budynków (w tym szczególnie usługowych), których rozpiętość konstrukcji w osiach konstrukcyjnych jest równa lub przekracza 9m stosowanie kątów nachylenia dachów do 30° ,
- c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
- jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
 - rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - maksymalna łączna powierzchnia lukarn może wynosić 1/3 powierzchni dachów,
 - minimalna odległość lukarn od ściany poprzecznej: 1,5m,
 - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
- d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
- e) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekane),
- f) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń zmiany planu;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości :
- a) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych,
- b) zapewnienie dostępności działek, dla których nie wydzielono na rysunku zmiany planu układu komunikacyjnego przez realizację niewydzielonych w zmianie planu dojazdów spełniających wymogi określone w § 21 pkt 3,
- c) warunki przestrzenne przy sporządzaniu podziału:
- minimalna powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej nie mniejsza niż 800m² (z dopuszczeniem tolerancji max. 15% wynikających z uwarunkowań lokalnych np. kształt działki, istniejące zainwestowanie kubaturowe itp.), dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej i usług wolnostojących nie mniejsza niż 300m² ,
 - minimalna szerokość działek dla zabudowy wolnostojącej 18m (odstępstwo jest możliwe jeżeli podział działki o szerokości mniejszej niż 18m nie prowadzi do jej zwężenia), dla zabudowy bliźniaczej min. 14m, dla zabudowy szeregowej min. 6m,

- kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych, wewnętrznych oraz nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów nie może być mniejszy niż 60° oraz nie większy niż 120° ;

6) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem.

4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **Z (1Z-7Z)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej** obejmujące zielenią trawiastą, grupy lub zespoły istniejących zadrzewień i zakrzewień, obudowę biologiczną rowów melioracyjnych.

2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:

- 1) zielenią urządzoną w formie skwerów osiedlowych;
- 2) nie wydzielone w zmianie planu ciągi piesze towarzyszące rowom melioracyjnym;
- 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innej ich lokalizacji lub innego ich prowadzenia;
- 4) obiekty i urządzenia z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową;
- 5) nie wydzielone w zmianie planu dojazdu w przypadku braku możliwości innej ich lokalizacji lub innego ich prowadzenia.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **Z (1Z-7Z)** :

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymienionymi w ust. 2.

4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **ZE (1ZE)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: teren zieleni o funkcji ekotonowej** obejmujący zielenią trawiastą, grupy lub zespoły istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz zakrzaczeń, obudowę biologiczną rowów melioracyjnych.

2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:

- 1) nie wydzielone w zmianie planu ciągi piesze towarzyszące rowom melioracyjnym;
- 2) obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innej ich lokalizacji lub innego ich prowadzenia;
- 3) obiekty i urządzenia z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową;
- 4) nie wydzielone w zmianie planu dojazdu związane z zapewnieniem dostępności istniejących rowów melioracyjnych w przypadku braku możliwości innej ich lokalizacji lub innego ich prowadzenia.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **ZE (1ZE)** :

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, poza wymienionymi w ust. 2;
- 3) obowiązuje:
 - zachowanie starych drzew,

- zachowanie pokrycia terenu roślinnością trawiastą z pozostawieniem zakrzaczeń i niewykoszonych ziółorośli,
- zakaz realizacji ogrodzeń; dopuszcza się ewentualnie ogrodzenia zapewniające swobodną migrację zwierząt średnich i drobnych (ogrodzenia żerdziowe, pozostawienie prześwitu pod ogrodzeniem, przy zakazie stosowania siatki drucianej).

4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

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

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

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **KDW (1KDW- 6KDW)** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych** obejmujących:
- 1) jezdnie ulic;
 - 2) zatoki postojowe;
 - 3) chodniki;

- 4) zieleń.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) niezbędne urządzenia techniczne dróg;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) istniejące i projektowane rowy melioracyjne w liniach rozgraniczających tych dróg (dotyczy szczególnie przekładanych odcinków rowów melioracyjnych).
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **KDW (1KDW-6KDW)** :
- 1) lokalizacja elementów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i pkt 3 warunkowana jest dostosowaniem ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu;
 - 2) rezerwa terenu w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych 1KDW-6KDW: 8m;
 - 3) obowiązuje zakaz wprowadzania reklam (w tym wielkogabarytowych urządzeń reklamowych) w pasach drogowych ulic wewnętrznych;
 - 4) obowiązuje realizacja w planowanych drogach wewnętrznych urządzeń (mostki, przepusty) zapewniających ciągłość przepływu wód na odcinkach przeciętych tymi drogami.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w rozdziale IV.

Rozdział 4.

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu

§ 19.

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

- 1) realizacja przedsięwzięć na obszarze objętym zmianą planu nie może naruszać określonych w zmianie planu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy określonych w Rozdziale III i IV a także przepisów odrębnych;
- 2) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być przebudowywane i rozbudowywane zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych kategorii terenów w Rozdziale III ze szczególnym uwzględnieniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- 3) w kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić szczególnie określone w Rozdziale III warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy, gabarytów i formy architektonicznej a także wielkości działek oraz zasady podziału na działki budowlane;
- 4) warunkiem realizacji zabudowy jest dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną oraz nie wydzielony w zmianie planu dojazd;
- 5) zachowanie wyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w §20 pkt 9; w miejscach gdzie nie zostały wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 6) na obszarze objętym zmianą planu, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z innymi ustaleniami zmiany planu, dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów,
 - b) realizację nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów w rozumieniu §6 ust.1 pkt 5 (poza drogami wskazanymi na rysunku zmiany planu),
 - c) realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed podmakaniem gruntów;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń:

- a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w pasach rezerwy terenowej przeznaczonej dla dróg publicznych i wewnętrznych (wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi); dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio na linii rozgraniczającej w/w dróg,
 - b) w przypadku nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów nowe ogrodzenia nieruchomości należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5m od osi takiego dojazdu,
 - c) zakaz wznoszenia ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego a także zabrania się zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz blachy falistej i trapezowej;
- 8) zasady lokalizacji urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych i informacyjnych:
- a) na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
 - b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci szyldów, tablic informacyjnych, tablic reklamowych o maksymalnych wymiarach 2,0m x 1,0m, związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie terenu inwestycji; urządzenia te należy lokalizować w ramach nieruchomości, na fasadach budynków lub ogrodzeniach,
 - c) obowiązuje uwzględnienie ustaleń określonych §17 ust.3 pkt 3 i §18 ust.3 pkt 3;
- 9) zasady ochrony przeciwpożarowej:
- a) pokrycie zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 10) kształtowanie zieleni na terenach przeznaczonych dla zainwestowania kubaturowego przy uwzględnieniu:
- a) określonych w rozdziale III wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) dopuszczenia wykorzystania istniejących zadrzewień jako elementu zieleni urządzonej,
 - c) nawiązania projektowaną zielenią do zieleni istniejącej i projektowanej na działkach sąsiednich (dla zapewnienia ciągłości systemu),
 - d) zapewnienia co najmniej 30% udziału drzew i krzewów zimozielonych w ogólnej liczbie drzew i krzewów;
- 11) w kształtowaniu przestrzeni publicznej – w rozumieniu §6 ust.1 pkt 14 – należy uwzględnić:
- a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² (powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów określonych w Rozdziale III - dotyczy szczególnie §11 ust. 2 pkt 3),
 - b) dla terenu 6MN stosownie do ustaleń §11 ust. 2 pkt 3 i pkt 4 całkowity zakaz lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących z zakresu handlu a także obiektów usług publicznych wolnostojących,
 - c) planowaną trasę ścieżki rowerowej wg przebiegu określonego na rysunku zmiany planu,
 - d) w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej potrzeby osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania – zapewniające odpowiednie warunki dla osób niepełnosprawnych, uwzględniając wszelkie ich dysfunkcje,
 - e) ustalenia określone w pkt 5, pkt 7 i pkt 8.

§ 20.

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

- 1) zasadę zachowania w sposobie zagospodarowania terenu, działki budowlanej lub terenu inwestycji proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów określonych w Rozdziale III;
- 2) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarze objętym zmianą planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowania projektu budowlanego zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno - budowlanych;
- 3) ochronę gleb poprzez obowiązek składowania mas ziemnych powstałych w procesie budowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad ochrony powierzchni ziemi ze szczególnym uwzględnieniem warstwy próchnicznej gleb IV i wyższych klas bonitacyjnych celem ich wykorzystania przy kształtowaniu i urządzaniu terenu;
- 4) dla ograniczenia ewentualnych zagrożeń lokalnymi podtopieniami w przypadku długotrwałych opadów i wysokich stanów na rzece Drwince oraz niedrożności rowów melioracyjnych, a także ochrony przed oddziaływaniem podtopień następujące zasady:
 - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w pasach ochronnych istniejących rowów melioracyjnych, których szerokość wynosi min. 10m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
 - b) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe budynki (szczególnie realizowane w sąsiedztwie rowów melioracyjnych) należy wyposażyć w rozwiązania konstrukcyjno – techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód w tym skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych; zaleca się nie podpiwniczanie budynków oraz przyjecie powierzchni biologicznie czynnej działki na jak najwyższym poziomie, obowiązuje odsunięcie nowo realizowanych budynków od rowów melioracyjnych na maksymalnie możliwą w konkretnych uwarunkowaniach odległość przy uwzględnieniu warunków lit. a,
 - c) na terenach zagrożonych zalaniem lub podtopieniami w czasie powodzi wymagana jest budowa kanalizacji opadowej z przepompowniami wód na wypadek wysokich stanów wody w rzekach,
 - d) celem zabezpieczenia możliwości ewakuacji ludności oraz prowadzenia działań ratowniczych i zabezpieczających w tym rejonie miasta dopuszcza się możliwość wykorzystania dla prowadzenia dróg powodziowych istniejącego i planowanego na obszarze zmiany planu układu drogowego (dotyczy 1KD/L i 2KD/L);
- 5) ochronę wód i rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez obowiązek:
 - a) zachowania istniejących rowów melioracyjnych zarówno wyznaczonych jak i niewyznaczonych na rysunku zmiany planu z zapewnieniem ich obudowy biologicznej w ramach pasów ochronnych o których mowa w pkt 4 lit.a; dopuszcza się możliwość przełożenia wskazanego na rysunku zmiany planu odcinka istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych w lit.b,
 - b) przełożenie wskazanego na rysunku zmiany planu odcinka rowu melioracyjnego warunkowane jest:
 - brakiem zmiany stosunków wodnych ze szkodą dla terenów sąsiednich,
 - wprowadzeniem roślinności nadbrzeżnej stanowiącej element obudowy biologicznej,
 - uwzględnieniem wymogów określonych w pkt 4 lit. a i b,
 - c) prowadzenia regulacji rowów melioracyjnych z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów przy zapewnieniu utrzymania a w razie potrzeby odtwarzania roślinności nadbrzeżnej w tym zadrzewień stanowiących elementy obudowy biologicznej (dotyczy szczególnie 1Z-4Z oraz 1ZE),
 - d) obowiązek zapewnienia ciągłości istniejących rowów melioracyjnych szczególnie na odcinkach przeciętych planowanymi drogami;
- 6) ochronę głównego zbiornika wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych GZWP Nr 451 Bogucice, poprzez zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża i wód podziemnych substancji toksycznych oraz innych szkodliwych dla wód podziemnych (dotyczy szczególnie niektórych usług oraz sposobu czasowego składowania odpadów komunalnych) a także uwzględnienie ustaleń określonych w pkt 7 i pkt 8;

- 7) ograniczenie uciążliwości obiektów dla otoczenia poprzez spełnienie następujących zasad:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem niezbędnych inwestycji celu publicznego (w tym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej),
 - b) ewentualne przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz uwzględnienia lit.c,
 - c) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, która mogłaby powodować powstawanie uciążliwości (szczególnie dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej) wykraczających poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny; dotyczy to przede wszystkim odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) realizacja nowej zabudowy wymaga wyposażenia jej w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym szczególnie z zakresu odprowadzania ścieków,
 - e) dla nowo realizowanych budynków obowiązek stosowania w indywidualnym systemie zaopatrzenia w ciepło ogrzewania elektrycznego lub paliw „ekologicznie czystych” (np. lekki olej opałowy) względnie niekonwencjonalnych nośników energii przy zastosowaniu technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza – z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - f) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne oraz odwadniające pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni (w tym z dróg) przy wprowadzeniu do odbiorników winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
- 8) ochronę przed zagrożeniami związanymi z odpadami, poprzez:
- a) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Niepołomice dotyczącymi gospodarki odpadami,
 - b) zakaz gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i ocieki,
 - c) składowanie odpadów stałych możliwe jest wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
- 9) ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych poprzez obowiązek zachowania wyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określających minimalne odległości lokalizacji nowych i rozbudowywanych budynków, które wynoszą:
- a) 8m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/L,
 - b) 6m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/D,
 - c) 4m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KDW;
- 10) obowiązek uwzględnienia określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; Zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej (1MU-4MU) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”,
 - b) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-6MN) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - c) teren lasu (1ZL) powinien spełniać wymogi określone dla terenu przeznaczonego „na cele rekreacyjno wypoczynkowe”,
- dla pozostałych terenów nie określa się w zmianie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi ich kwalifikacji; w terenach tych będą miały zastosowanie przepisy odrębne;
- 11) zasady ochrony obszarów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych:

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

§ 21.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy rozwiązać w oparciu o istniejącą ul. Ples jako drogę klasy lokalnej KD/L zapewniającą powiązania zewnętrzne dla wyznaczonych w ramach zmiany planu dróg klasy dojazdowej KD/D oraz dróg wewnętrznych KDW a także niewydzielonych w zmianie planu dojazdów przebiegających w układzie dostosowanym do lokalnych potrzeb konkretyzowanych na etapie uruchamiania procesu inwestycyjnego;
- 2) celem usprawnienia ruchu należy zapewnić powiązanie bezpośrednie ul. Ples z ul. Okrężną jako dróg klasy lokalnej poprzez realizację odcinka drogowego w tej samej klasie w północnej części obszaru objętego zmianą planu - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) w modernizacji, rozbudowie i budowie dróg zachowanie parametrów technicznych określonych w § 17 ust.3 pkt 2 i § 18 ust.3 pkt 2 natomiast dla niewydzielonych w zmianie planu dojazdów, o których mowa w pkt 1 zabezpieczenie pasa szerokości min. 7m (dla realizacji jezdni szerokości min. 5,5m i jednostronnego chodnika szer. min. 1,5m); w ramach zespołu mieszkaniowego dopuszcza się podjazdy o szerokości min 5m jako ciągi pieszo -jezdne;
- 4) obsługę komunikacją zbiorową zapewnią linie autobusowe lub mikrobusowe prowadzone w ul. Ples;
- 5) w zakresie obsługi parkingowej miejsca należy zapewnić w ramach terenu inwestycji lub działek budowlanych z uwzględnieniem wskaźników określonych w Rozdziale III dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów;
- 6) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy prowadzić z wykorzystaniem istniejących i planowanych dróg dojazdowych , wewnętrznych i nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów przy ich określaniu w projektach budowlanych i uzgadnianiu w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi;
- 7) przy trasowaniu nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów należy uwzględnić istniejące podziały własnościowe oraz wykorzystać w przypadku takiej możliwości istniejące drogi polne i przejazdy przy maksymalnym dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu (zieleni, ogrodzenia, inne obiekty trwale w pasie drogowym);
- 8) projekty przebudowy i budowy układu drogowego muszą uwzględniać towarzyszącą zieleni, potrzebę w zakresie budowy ścieżki rowerowej z wykorzystaniem układu komunikacyjnego (dotyczy 1KD/L);

- 9) podstawową ścieżkę rowerową, której trasę wskazano na rysunku zmiany planu należy realizować w liniach rozgraniczających drogi 1KD/L jako wydzieloną w obrębie poboczy, wydzieloną z pasa jezdni lub ciąg pieszo – rowerowy prowadzony w ramach chodników.

§ 22.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) przyjęcie następujących zasad dla wszystkich elementów istniejących i planowanych uzbrojenia w obszarze objętym zmianą planu:
 - a) dopuszczenie utrzymania, przeniesienia lub przebudowy (w tym skablowania) a także rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb oraz stopnia kolizji z planowanymi nowymi obiektami,
 - b) możliwość alternatywnego prowadzenia nowych ciągów uzbrojenia w dostosowaniu do istniejących lokalnych uwarunkowań technicznych oraz względów ekonomicznych:
 - w liniach rozgraniczających istniejących i planowanych dróg klasy lokalnej (KD/L), klasy dojazdowej (KD/D), dróg wewnętrznych (KDW) oraz w ramach nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie,
 - innymi trasami pod warunkiem, że nie będą stanowić kolizji z innymi elementami zagospodarowania oraz naruszać przepisów odrębnych,
 - c) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji. Szczegółowy przebieg planowanych sieci infrastruktury technicznej zostanie określony w projekcie budowlanym a ustalony w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji,
 - d) zapewnienie technicznych stref ochrony wzdłuż urządzeń i sieci uzbrojenia zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym szczególnie w zakresie odległości przy lokalizowaniu nowych obiektów w stosunku do tych urządzeń i sieci);
- 2) przyjęcie następujących zasad w odniesieniu do poszczególnych rodzajów uzbrojenia terenu:
 - a) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę :
 - system zaopatrzenia w wodę ma zapewnić mieszkańcom obszaru objętego zmianą planu jak i pozostałym odbiorcą wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - obowiązuje docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników w obszarze objętym zmianą planu,
 - źródłem zaopatrzenia w wodę jest i będzie trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami Bogucickimi tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP Nr 451 – „Bogucice”),
 - wyposażenie terenu w sieć wodociagową odbywać się będzie w oparciu o funkcjonujący system wodociągu grupowego „Niepołomice” z doprowadzeniem wody do obszaru objętego zmianą planu przez rozbudowę istniejącego układu sieci w ul. Ples,
 - przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego zmianą planu należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (dotyczy także odległości przeciwpożarowych hydrantów zewnętrznych od istniejących i projektowanych budynków),
 - b) w zakresie systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków należy przyjąć:
 - projektowane systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków mają zapewnić największej ilości mieszkańców i użytkowników możliwość odprowadzania ścieków oraz wysoką jakość i niezawodność ich oczyszczania,
 - jako główny odbiornik ścieków sanitarnych funkcjonującą oczyszczalnię ścieków przy ul. Grabskiej w Niepołomicach,
 - rozbudowę istniejącego układu sieci kanalizacyjnej ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Ples,

c) w zakresie **systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :

- głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Drwinka,
- dla terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji opadowej (kanały zamknięte) z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych, których przekroje i spadki koryt należy dostosować do zwiększonych przepływów; dopuszcza się możliwość budowy zbiorników przetrzymujących nadmiar wód opadowych,
- w istniejących i projektowanych pasach drogowych, wzdłuż których dopuszczona jest zabudowa należy rezerwować miejsce dla lokalizacji kanałów opadowych, do których powinny być odprowadzone wody opadowe zarówno z pasa drogowego jak i z przynależnych zlewni,
- na terenach niezabudowanych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się odwodnienie za pomocą rowów przydrożnych z odprowadzeniem wód do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych przy konieczności zachowania ustaleń § 20 pkt 7 lit. f oraz zwiększenia przepustowości odbiorników wód opadowych i roztopowych zabezpieczających przed podtopieniami terenu, (powyższe dotyczy także sytuacji bezpośredniego sąsiedztwa dróg z rowami melioracyjnymi i ciekami w terenach zabudowanych),

d) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** należy przyjąć:

- jako źródło zasilania istniejące stacje transformatorowe SN/nN znajdujące się w rejonie obszaru objętego zmianą planu, a w przypadku braku dostatecznej mocy umożliwiającej przyłączenie nowych budynków konieczna będzie rozbudowa sieci średniego napięcia oraz budowa nowych stacji transformatorowych SN/nN,
- konieczność rozbudowy istniejących linii niskiego napięcia,
- w przypadku konieczności realizacji wolnostojącej stacji transformatorowej niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20m², a dla stacji słupowej terenu o powierzchni ok. 6m² z zapewnieniem dojazdu (jako propozycję możliwości lokalizacji stacji wskazuje się rejon skrzyżowania ul. Okrężnej z planowanym odcinkiem jej połączenia z ul. Ples),

e) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** należy przyjąć:

- zasilanie w oparciu o istniejące gazociągi średniego i niskiego ciśnienia (ze szczególnym uwzględnieniem gazociągu Ø 110PE w ul. Ples) poprzez ich rozbudowę i modernizację dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców w żądanych ilościach,
- prowadzenie odcinków planowanych sieci gazowych zasilających budynki w obszarze objętym zmianą planu w nawiązaniu do zasad określonych w pkt 1,
- spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

f) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** należy przyjąć:

- ogrzewanie w oparciu o system indywidualny (np. kotłownie w poszczególnych budynkach lub dla zespołu budynków w przypadkach zabudowy zorganizowanej),
- spełnienie wymogów określonych w § 20 pkt 7 lit.e,

g) w zakresie **łączy technicznej** należy przyjąć:

- zachowanie istniejących sieci i urządzeń teletechnicznych oraz możliwość ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy stosownie do potrzeb a także realizacji nowych - z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej i kabli doziemnych i innych dostępnych rozwiązań,
- w prowadzeniu sieci uwzględnienie zasad określonych w pkt 1,
- możliwość budowy i rozbudowy stacji bazowych oraz masztów telefonii komórkowej i radiofonii.

§ 23.

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

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów oraz tymczasowego zagospodarowania (powyższe nie dotyczy organizacji placu budowy dla realizacji inwestycji ustalonych w zmianie planu);
- 2) utrzymanie dotychczasowego użytkowania do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 24.

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

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

§ 25.

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

§ 26.

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

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 28.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/131/11
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 31 sierpnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek zmiany planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/131/11
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 31 sierpnia 2011 r.
Zalacznik2.docx

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/131/11
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 31 sierpnia 2011 r.
Zalacznik3.docx


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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-09

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczak

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICE OBSZAR „A” MIASTO NIEPOŁOMICE - DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OKOLICY UL. PLES W NIEPOŁOMICACH

RYСУNEK ZMIANY PLANU – ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR X/131/11 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 31 SIERPNIA 2011R.

SKALA 1:1000

LEGENDA:

Oznaczenia formalne:

----- granica obszaru objętego zmianą planu

Ustalenia zmiany planu:

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

----- nieprzekraczalne linie zabudowy

1MN-6MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1ML-4MU tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

1Z-7Z tereny zieleni nieurządzonej

1ZE teren zieleni o funkcji ekotonowej

1ZL teren lasu

1W-3W tereny rowów melioracyjnych

1KD/L, 2KD/L tereny dróg publicznych – drogi (ulice) lokalne

1KD/D, 2KD/D tereny dróg publicznych - drogi (ulice) dojazdowe

1KDW-6KDW tereny dróg wewnętrznych

----- odcinek istniejącego rowu melioracyjnego do przełożenia

○ ○ ○ ○ ○ trasa ścieżki rowerowej

Elementy nie będące ustaleniami zmiany planu:

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

----- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 451 Boguciec

----- granica obszaru Natura 2000 kod: PLB 120002 Puszcza Niepołomska

----- granica obszaru zagrożonego zalaniem w przypadku uszkodzenia walu przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę walu

Infrastruktura techniczna:

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

□ projektowana lokalizacja stacji transformatorowej

----- istniejąca i projektowana sieć wodociągowa

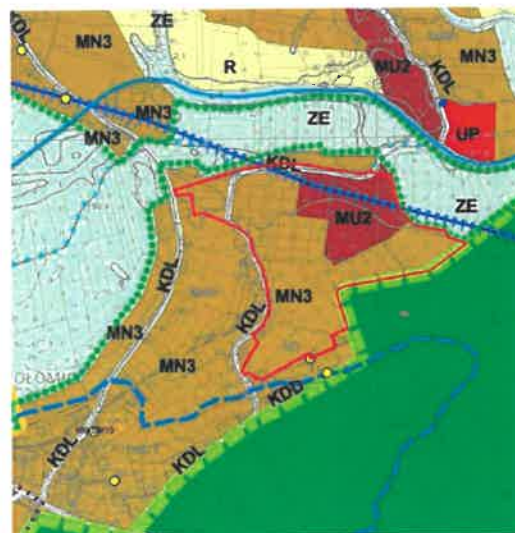
----- istniejąca i projektowana sieć gazowa

----- istniejąca i projektowana sieć kanalizacyjna

----- linie teletechniczne projektowane i do przebudowy

WYRYS ZE STUDIUM I WARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICE

----- granica obszaru objętego zmianą planu



NR UMOWY PP.7321-90/09

NR OPRACOWANIA 1

DATA UKOŃCZENIA SIERPIEŃ 2011r.

ETAP 4

LOKALIZACJA MIASTO NIEPOŁOMICE – OBSZAR W OKOLICY UL. PLES

INWESTOR URZĄD MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICE NR UPR/ NR O.L.U. PODPIS

AUTORZY MGR INŻ. ARCH. JERZY GRZYMEK KT-162

OPRACOWANIA MGR INŻ. ARCH. ANNA GRZYMEK KT-338

OPRACOWANIE MGR INŻ. ARCH. ANNA GRZYMEK KT-338

GRAFICZNE

URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNE STUDIO „ŁAD”
30-690 KRAKÓW
UL. MOKRA 11

URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-08

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Puszczyk

U C H W A Ł A NR XXXII/502/05
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH
z dnia 12 kwietnia 2005 roku

w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5, art.40, art.41 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami); art.7, art.26, art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami); art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami), oraz w związku z uchwałą NrXXXII/280/2001 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 8 listopada 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice – Rada Miejska w Niepołomicach na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice **uchwała, co następuje:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice
obszar „A” MIASTO NIEPOŁOMICIE

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§1

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto **obszar położony w granicach administracyjnych Miasta Niepołomice.**

§ 2

Ustalenia planu, o którym mowa w § 1 zostają wyrażone:

1) w treści niniejszej uchwały obejmującej:

- a) ustalenia ogólne określone w rozdziale I niniejszej uchwały,
- b) ustalenia dotyczące sposobu przeznaczenia terenu określone w rozdziale II niniejszej uchwały,

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-05

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Muszczyk

- c) zasady zagospodarowania terenu określone w rozdziale III niniejszej uchwały,
 - d) zasady uzbrojenia terenu określone w rozdziale IV niniejszej uchwały,
 - e) ustalenia końcowe określone w rozdziale V niniejszej uchwały
- 2) w załączniku graficznym do niniejszej uchwały obejmującym rysunek planu w skali 1:5000 ustalający podstawowe przeznaczenie terenu (Załącznik Nr 1).

§3

Określone w § 2 ustalenia obowiązują łącznie.

§4

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) „**uchwale**” - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika co innego;
- 2) „**planie**” - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice, o ile z treści przepisu nie wynika co innego;
- 3) „**przepisach odrębnych**” - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi według stanu prawnego na dzień uchwalenia planu (w trakcie procesu realizacji planu określone powołania w uchwale należą do zmieniających się przepisów);
- 4) „**rysunku planu**” - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w §2 pkt 2 uchwały;
- 5) „**linii rozgraniczającej**” – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu rozdzielającą obszar na części o różnych sposobach przeznaczenia lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) „**przeznaczeniu podstawowym**” - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w danym obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny od przeznaczenia podstawowego, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 8) „**strefach polityki przestrzennej**” – należy przez to rozumieć strefy określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice” oraz wynikające z przepisów odrębnych, których zasięg zaznaczono na rysunku planu , a ustalenia zapisano w treści uchwały w formie uwarunkowań i ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenów i warunków zabudowy będących w zasięgu tych stref;
- 9) „**wysokości budynku**” - należy przez to rozumieć wysokość ustaloną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami);

- 10) **„działce budowlanej”** – należy przez to rozumieć nieruchomość (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy, oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 11) **„usługach publicznych”** - należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków publicznych, służące realizacji celu publicznego, polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów dla urzędów, organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, straży pożarnej, obiektów kultury (w tym także obiektów sakralnych);
- 12) **„usługach komercyjnych”** - należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych, w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego, urządzeń i obiektów turystyki oraz inne usługi o zbliżonym charakterze;
- 13) **„usługach z zielenią towarzyszącą”** – należy przez to rozumieć usługi na działkach, na których zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami rekreacyjnymi lub sportowymi stanowi minimum 50% powierzchni działki;
- 14) **„ochronie środowiska i zrównoważonym rozwoju”** – należy przez to rozumieć zasady określone w art. 3 pkt 13 i pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 727 z późniejszymi zmianami) stanowiące podstawę ustaleń zawartych w planie;
- 15) **„braku uciążliwości wprowadzanego programu”** - należy przez to rozumieć inwestycje, które nie stwarzają możliwości pogorszenia stanu środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami) oraz w rozumieniu przepisów wykonawczych wydanych do tej ustawy;
- 16) **„dojazdach nie wydzielonych”** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane ulice dojazdowe, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności. Dla dojazdów nie wydzielonych w planie nie istnieje konieczność przejęcia ich przez Gminę w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603);
- 17) **„intensywności zabudowy”** - należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalony na podstawie proporcji: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów (Po) do powierzchni terenu w granicach działki (lub działek) jako terenu przeznaczonego na

cele inwestycyjne, wchodzącej w obszar ustalenia w ramach projektu jego zagospodarowania(T)

Wskaźnik intensywności zabudowy: $I = \frac{Po}{T}$;

- 18) „**współczynnika trwałego zainwestowania**” - należy przez to rozumieć procent powierzchni trwałego zainwestowania w granicach działki wchodzącej w obszar ustalenia w ramach projektu zagospodarowania. Powierzchnia trwałego zainwestowania to suma powierzchni zabudowanej oraz powierzchni utwardzonej trwałą nawierzchnią nieprzepuszczalną;
- 19) „**powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami);
- 20) „**drogach publicznych**” – należy przez to rozumieć jedną z kategorii dróg wymienionych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 204, poz. 2086);
- 21) „**drogach wewnętrznych**” – należy przez to rozumieć drogi ogólnodostępne nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych (drogi dojazdowe w osiedlach mieszkaniowych, drogi do gruntów rolnych i leśnych, drogi wiejskie). Dla dróg wewnętrznych w osiedlach mieszkaniowych i dojazdach do budynków przyjmuje się ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690);
- 22) „**teren**” – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi, o określonym w planie przeznaczeniu;
- 23) „**środowisku**” – należy przez to rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat,
- 24) „**dostęp do drogi publicznej**” – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący lub projektowany wjazd, albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (dojazd niewydzielony);
- 25) „**dominancie**” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub budowlę wyróżniającą się swoją formą lub skalą architektoniczną w stosunku do otaczającej przestrzeni;
- 26) „**modernizacji**” – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym podejmowane w celu zlikwidowania zużycia technicznego obiektów budowlanych, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych o roboty, które zmierzają do udoskonalania użytkowanych obiektów, zwiększając jednocześnie ich dotychczasową wartość użytkową;

- 27) „**obiekcie małej architektury**” – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:
- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
 - b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
 - c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.
- 28) „**wartości nieruchomości**” – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603);
- 29) „**hałasie**” – należy przez to rozumieć dźwięki o częstotliwościach od 16 Hz do 16.000 Hz, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami);
- 30) „**poziomie hałasu**” – należy przez to rozumieć równoważny poziom dźwięku A wyrażony w decybelach (dB), zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami);
- 31) „**systemie bezściółkowym**” – należy przez to rozumieć rodzaj technologii hodowli zwierząt, w którym zanieczyszczenia odprowadzane są (grawitacyjnie) kanałem do zbiornika przeznaczonego na nieczystości, odznaczający się dużą agresywnością dla środowiska naturalnego;
- 32) „**odpadach**” – należy przez to rozumieć odpady w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami);
- 33) „**odpadach niebezpiecznych**” – należy przez to rozumieć odpady niebezpieczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami);
- 34) „**magazynowaniu odpadów**” – należy przez to rozumieć czasowe przetrzymywanie lub gromadzenie odpadów przed ich transportem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem;
- 35) „**unieszkodliwianiu odpadów**” – należy przez to rozumieć poddanie odpadów procesom przekształceń biologicznych, fizycznych lub chemicznych określonym w załączniku 6 do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami) w celu doprowadzenia ich do stanu, który nie stwarza zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub dla środowiska;
- 36) „**polach elektromagnetycznych**” – należy przez to rozumieć pole elektryczne, magnetyczne oraz elektromagnetyczne o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz;
- 37) „**ściekach**” – należy przez to rozumieć ścieki, o których mowa w art. 3 pkt 38 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 62 poz. 727 z późniejszymi zmianami).

2. Użyte w planie wyrażenia:

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-06

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Jaszczyk

- 1) „zabudowa wielorodzinna”, „zabudowa jednorodzinna”, „zabudowa zagrodowa”, „budynek mieszkalny”, „budynek gospodarczy”, „budynek użyteczności publicznej”, „kondygnacji naziemnej”, „piwnice”, „urządzenia infrastruktury technicznej” – definiują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami);
 - 2) „obiekty gospodarcze” związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej definiują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266) oraz art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 14, poz. 176);
 - 3) „powierzchnia zabudowy”, „powierzchnia użytkowa” – definiują przepisy Polskiej Normy PN-ISO 9836-1997: „Właściwości użytkowe w budownictwie – określenie i obliczenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 4) „droga”, „ulica” – definiują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. nr 204 poz. 2086 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430);
3. Wyrażenia, o których mowa w ust. 2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§5

0. Określone w rozdziale II zasady zagospodarowania terenu według rodzaju użytkowania obejmują:

- 1) przeznaczenie podstawowe;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne.
2. Obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu obowiązującymi liniami rozgraniczającymi (oznaczonymi linią ciągłą).
3. Przebieg obowiązujących linii rozgraniczających może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie.
4. Działkę budowlaną położoną w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie przy dochowaniu wymogów przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi, na cele przeznaczenia dopuszczalnego w ustalonych proporcjach.

5. Na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem określonym w § 6 i opisanym w rozdziale II.
6. Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych mieszkaniowych w danym terenie.
7. W wyznaczonych na rysunku planu obszarach stref obowiązują zasady określone w rozdziale III niniejszych ustaleń dotyczących zasad prowadzenia polityki przestrzennej na danym terenie.

§6

W tekście i na rysunku planu stosuje się następujące symbole identyfikacyjne określające tereny o różnym rodzaju przeznaczenia:

UPI – tereny usług publicznych o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym (§7),
UPII – tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym (§8),
UC – tereny usług komercyjnych (§9),
PU – tereny produkcyjno-usługowe (§10),
PT – tereny produkcyjno-techniczne (§ 11),
PE – teren eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych (§ 12),
MU – tereny mieszkaniowo-usługowe (§ 13),
MW – tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego (§ 14),
MJ – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (§ 15),
MRJ – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego (§16),
ZC – tereny cmentarzy (§17),
US – tereny sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą (§18),
ZU – tereny zieleni urządzonej towarzyszącej innym funkcjom (§19),
ZN – tereny zieleni nieurządzonej (§20),
RP – tereny intensywnej produkcji rolnej i urządzeń rolnictwa (§ 21),
R – tereny użytkowane rolniczo (§22),
ZL – tereny zieleni leśnej (§23),
W – tereny wód otwartych (§24),
WZ, NO, EE, EG, NU – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (§25),
KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej (§26),
KGP, KG, KZ, KL, KD – tereny dróg kołowych (§27),
KK – tereny kolejowe (§28).

Rozdział II
PRZEZNACZENIE TERENÓW

§7

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym** oznaczone na rysunku planu symbolem UPI.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: ośrodki administracji, nauki i oświaty, ośrodki zdrowia i opieki społecznej, kultury i wypoczynku o charakterze gminnym lub ponadlokalnym, (w tym usługi publiczne wraz z zielenią towarzyszącą na dużych działkach).
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) obiektów i urządzeń usług publicznych o znaczeniu lokalnym;
 - 2) obiektów i urządzeń usług komercyjnych;
 - 3) pojedynczych obiektów mieszkalnych lub mieszkalno usługowych;
 - 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
 - 5) dojazdów i zatok postojowych;
 - 6) zieleni urządzonej.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (z wyłączeniem ust. 3. pkt 5);
 - 3) istniejące obiekty znajdujące się w terenach usług publicznych UP, pozostawia się do adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu;
 - 4) zmianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
 - 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
 - 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§8

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym** oznaczone na rysunku planu symbolem **UP II**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: pojedyncze obiekty i urządzenia usług oświaty, kultury i zdrowia (w tym usługi publiczne wraz z zielenią towarzyszącą na dużych działkach).
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych;
 - 2) obiektów mieszkalnych lub mieszkań dla obsługi i dozoru;
 - 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) dojazdów i zatok postojowych z odpowiednią ilością miejsc parkingowych (rozdział III);
 - 5) zieleni urządzonej.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy ust. 3 pkt 4);
 - 3) istniejące obiekty znajdujące się w terenach usług publicznych UPII, pozostawia się do adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu;
 - 4) zmianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
 - 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
 - 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

- 7) dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi:
- a) wykluczenia realizacji obiektów towarzyszących nie nawiązujących bryłą i wystrojem do istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - b) ochrony istniejącego drzewostanu,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§ 9

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych** oznaczone na rysunku planu symbolem UC.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: obiekty i urządzenia handlowo-usługowe o znaczeniu lokalnym, zabezpieczające potrzeby mieszkańców osiedli i enklaw zabudowy.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) obiektów i urządzeń związanych z obsługą rolnictwa;
 - 2) obiektów i urządzeń usług publicznych o znaczeniu lokalnym;
 - 3) obiektów mieszkalnictwa wielorodzinnego lub zabudowy jednorodzinnej;
 - 4) nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych;
 - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi);
 - 6) dojazdów i zatok postojowych;
 - 7) zieleni urządzonej.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy ust. 3 pkt 3 i 6);
 - 3) istniejące obiekty znajdujące się w terenach usług komercyjnych UC, pozostawia się do adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu;

- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymagania – wykluczenie realizacji obiektów towarzyszących nie nawiązujących bryłą i wystrojem do istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§10

1. Wyznacza się **tereny produkcyjno-usługowe** oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenów ustala się: obiekty i urządzenia oraz pojedyncze obiekty i zakłady obejmujące produkcję, rzemiosło i drobną wytwórczość, sprzedaż hurtową i inną działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym i usługowym.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) zakładów produkcyjno-technicznych;
 - 2) obiektów usług komercyjnych i urządzeń socjalnych dla pracowników zakładów, urządzeń obsługi komunikacji;
 - 3) obiektów usług publicznych;
 - 4) urządzeń obsługi rolnictwa (np.: parki maszynowe, magazyny);
 - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) dojazdów i zatok postojowych;
 - 7) zieleni o charakterze izolacyjnym.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;

- 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dotyczy ust 3 pkt 4 i 6);
- 3) istniejące obiekty kubaturowe znajdujące się w terenach przemysłowych, pozostawia się do zachowania, adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu;
- 4) zmianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) w celu prawidłowego zagospodarowania działek wyznaczonych lub adaptowanych na cele produkcyjne dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi – zagospodarowanie terenów przy granicy działek zielenią niską i wysoką (zwłaszcza w terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową),
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§11

1. Wyznacza się **tereny produkcyjno-techniczne** oznaczone na rysunku planu symbolem PT.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się: zakłady przemysłowe, składy hurtowe, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, bazy i zaplecza (w tym komunikacyjne)
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się:
 - 1) urządzenia produkcyjno-usługowe;
 - 2) obiekty usług komercyjnych i urządzeń socjalnych, szkoły i ośrodki doskonalenia zawodowego pracowników zakładów, zakłady przetwórstwa odpadów (z wyjątkiem niebezpiecznych);
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 4) parkingi i dojazdy;
 - 5) zieleń o charakterze izolacyjnym.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się :

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) istniejące obiekty kubaturowe znajdujące się w terenach przemysłowych, pozostawia się do zachowania, adaptacji, modernizacji, przekształceń i rozbudowy zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego tego terenu;
- 4) zmianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003r.);
- 7) w celu prawidłowego zagospodarowania działek wyznaczonych lub adaptowanych na cele produkcyjne dla wprowadzanej nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych lub modernizowanych i zagospodarowania działek ustala się następujące wymogi – zagospodarowanie terenów przy granicy działek (zwłaszcza w terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową) zielenią niską i wysoką;
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§12

1. Wyznacza się **teren eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych** oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się obszar eksploatacji wraz z zapleczem techniczno-socjalnym.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) nie wydzielonych w planie dojazdów i zatok postojowych.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 3) zakaz lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych;
- 4) zapewnienie dostępności komunikacyjnej z układem dróg gminnych;
- 5) teren po zakończeniu eksploatacji zgodnie z obowiązującymi przepisami winien być zrehabilitowany przy wykorzystaniu mas ziemnych (warstw powierzchniowych) na cele rekultywacyjne (art.2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r o odpadach Dz.U. Nr 62 poz.628). Jako cele rekultywacyjne ustala się: zielen, rekreację i sport (z zachowaniem akwenu wodnego) z dopuszczeniem usług komercyjnych w obszarach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§13

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa i usług** oznaczone na rysunku planu symbolem MU.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się utrzymanie funkcji mieszkaniowej obejmującej istniejącą i nową zabudowę z wbudowanymi lub wolnostojącymi obiektami i urządzeniami usługowymi o charakterze publicznym i komercyjnym.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) pojedynczych obiektów mieszkalnictwa;
- 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 3) dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych małych parkingów;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego;

- 2) zachowanie proporcji, aby przeznaczenie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 50 %powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) zachowanie istniejących obiektów ze wskazaniem do przekształcania ich obecnego wyglądu i nadania im charakteru tradycyjnego budownictwa lokalnego;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003r.);
- 7) dla budynków nowoprojektowanych – konieczność nawiązania charakterem i gabarytem do budynków tradycyjnych przy dostosowaniu wysokości zabudowy do istniejącego zespołu zabudowy w sąsiedztwie;
- 8) konieczność likwidacji obiektów prowizorycznych i gospodarczych w złym stanie technicznym (dotyczy to szczególnie wnętrz urbanistycznych i podwórek);
- 9) konieczność porządkowania i przebudowy obiektów wprowadzających dysharmonię z historycznym otoczeniem;
- 10) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 11) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§14

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego** oznaczone na rysunku planu symbolem MW
2. Dla terenów MW, stanowiących najbliższe otoczenie historycznego centrum ustala się jako **przeznaczenie podstawowe** zachowanie mieszkalnictwa wielorodzinnego z możliwością rozbudowy i uzupełnienia.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) obiektów i urządzeń usług publicznych i komercyjnych o charakterze lokalnym i ogólnomiejskim zajmujących część wydzielonych działek lub wbudowanych w budynki mieszkalne;
 - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
 - 3) dojazdów i zatok postojowych, oraz wydzielonych małych zespołów parkingów i garaży;
 - 4) zieleni urządzonej.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby przeznaczenie dopuszczalne liczone w granicach działki nie stanowiło więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją (nie dot. ust. 3 pkt 3);
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) konieczność likwidacji obiektów prowizorycznych i gospodarczych w złym stanie technicznym (dotyczy to szczególnie wnętrz urbanistycznych i podwórek) oraz konieczność porządkowania i przebudowy obiektów wprowadzających dysharmonię z historycznym otoczeniem;
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia (rozdział IV).

§15

1. Wyznacza się **tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego** oznaczone na rysunku planu symbolem **MJ**
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą istniejącą i nową zabudowę
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) pojedynczych obiektów mieszkalnictwa jednorodzinnego o podwyższonej intensywności;
 - 2) obiektów i urządzeń usług komercyjnych na wydzielonych działkach;
 - 3) obiektów nieuciążliwej produkcji;
 - 4) obiektów i urządzeń usług publicznych na wydzielonych działkach;
 - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi);
 - 6) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz małych parkingów;

- 7) zieleni urządzonej;
- 8) w obiektach mieszkalnych dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzanego programu.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami użytkowania podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) polepszenie warunków areosanitarnych i akustycznych w terenach przyległych do istniejących dróg o dużym natężeniu ruchu poprzez realizację ekranów akustycznych i szpalerów zieleni wysokiej i niskiej;
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 9) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego** oznaczone na rysunku planu symbolem **MRJ**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się funkcję mieszkaniową dla rolników obejmującą istniejącą i nową zabudowę wraz z zabudowaniami gospodarczymi, hodowlanymi i produkcji rolniczej, zabudowa jednorodzinna o niskiej intensywności.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych na wydzielonych działkach lub wbudowanych;
 - 2) obiektów i urządzeń usług publicznych na wydzielonych działkach;

- 3) obiektów nieuciążliwej produkcji;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 5) dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz małych parkingów ogólnodostępnych;
- 6) zieleni urządzonej;
- 7) w obiektach mieszkalnych dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzanego programu.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby przeznaczenie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) zamianę istniejącej funkcji kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych, oraz poprawę ich detalu, kolorystyki;
- 6) zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 8) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§17

1. Wyznacza się **tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: cmentarz.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość realizacji:

- 1) koniecznych do funkcjonowania cmentarza urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dojść dla pieszych i podjazdów nie wydzielonych w planie;
- 3) obiektów kubaturowych bezpośrednio związanych z przeznaczeniem podstawowym (np. kaplica cmentarna, dom pogrzebowy itp.);

- 4) zieleni urządzonej.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) zapewnienie miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza lub poprzez wydzielenie części z jego działki;
- 4) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 5) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§18

1. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą** oznaczone na rysunku planu symbolem US.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** terenu ustala się realizację zieleni wraz z urządzeniami sportowymi np.: boiska do gier, bieżnie, pola golfowe, urządzenia dla sportu i rekreacji konnej wraz z obiektami służącymi prawidłowemu ich funkcjonowaniu (np.: hale, kryte pływalnie, obiekty gospodarcze i socjalne) a także towarzyszące zaplecze hotelowo – pensjonatowe.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) urządzeń związanych z rekreacją konną (ujeżdżalnie);
 - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) urządzeń i obiektów z zakresu usług komercyjnych;
 - 4) obiektów i zespołów mieszkaniowych;
 - 5) dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych, zespołów parkingowych.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

Główny Specjalista
[Podpis]
mgr inż. Dorota Juszczak

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 3) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);
- 4) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 5) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia (rozdział IV).

§19

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej towarzyszącej innym funkcjom**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się zieleni urządzonej (np.: parki, planty, skwery)
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) urządzeń sportu;
 - 2) urządzeń kultury i rekreacji, np. amfiteatr, muszla koncertowa itp.;
 - 3) pojedynczych niewielkich obiektów kubaturowych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń przeznaczenia podstawowego;
 - 4) elementów małej architektury;
 - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) dojść dla pieszych i podjazdów nie wydzielonych w planie.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

- 3) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

§20

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej** o szczególnym znaczeniu przyrodniczym oznaczone na rysunku planu symbolem ZN, pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się tereny otwarte niezainwestowane, obejmujące zespoły zadrzewień, niewielkie zalesienia lub tereny kwalifikowane jako leśne i zakrzewienia śródpolne, pełniące funkcję izolacyjną od intensywnego zagospodarowania, a także tereny częściowo użytkowane rolniczo jako pola uprawne, łąki i pastwiska.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
 - 1) wody otwarte nie wydzielone liniami rozgraniczającymi (dotyczy istniejących cieków wodnych);
 - 2) „*niekubaturowe*” ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji;
 - 3) dojścia dla pieszych i podjazdy nie ujęte w planie;
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego ograniczonego liniami rozgraniczającymi (ograniczenie to nie obejmuje istniejących budynków mieszkalnych i usługowych);
 - 3) w celu ochrony tych obszarów wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w terenach tego przeznaczenia. Ponadto wyklucza się realizację ogrodzeń w pobliżu koryt rzecznych i cieków wodnych z uwagi na możliwość swobodnego przemieszczania się zwierząt dziko żyjących;
 - 4) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003r.);

- 5) możliwość zalesień na gruntach rolnych klasy V i VI w zwartych kompleksach powyżej 0,5 ha oraz w terenach o spadku powyżej 15%.

§21

1. Wyznacza się **tereny intensywnej produkcji rolnej i urządzeń rolnictwa** oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
 - 1) gospodarstwa intensywnej produkcji roślinnej i zwierzęcej (np.: stawy rybne, stadniny, hodowla zwierząt, itp.);
 - 2) obiekty gospodarcze;
 - 3) gospodarstwa doświadczalne i placówki badawcze;
 - 4) urządzenia obsługi rolnictwa (parki maszynowe, magazyny).
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** ustala się :
 - 1) obiekty usług komercyjnych;
 - 2) obiekty i zespoły usług sportowych i rekreacyjnych;
 - 3) drobną wytwórczość;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (w tym stacje paliw, stacje obsługi samochodów, parkingi);
 - 5) zieleń towarzyszącą.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
 - 3) istniejące obiekty należy adaptować zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
 - 4) korygowanie przy remontach i przebudowie formy architektonicznej obiektów istniejących, negatywnych akcentów i dominant przestrzennych oraz poprawę ich detalu i kolorystyki;
 - 5) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia

konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia (rozdział IV).

§22

1. Wyznacza się **tereny użytkowane rolniczo**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, a w obszarach pomiędzy zainwestowaniem kubaturowym – uprawy ogrodnicze i sady.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
 - 1) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych (dotyczy istniejących cieków wodnych);
 - 2) „niekubaturowe” ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji (tj. trasy szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych z wykluczeniem pól campingowych i karawingowych, strzelnic, parków rozrywki, itp.);
 - 3) elementy małej architektury (wiaty, siedziska);
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 5) urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej;
 - 6) nie wydzielone w planie dojścia dla pieszych, podjazdy oraz ścieżki rowerowe
 - 7) możliwość zalesień na gruntach rolnych klasy V i VI w zwartych kompleksach powyżej 0,5 ha oraz w terenach o spadku powyżej 15%.
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni obszaru danego ustalenia;
 - 3) w strefie uciążliwości komunikacji zaleca się prowadzenie upraw o charakterze przemysłowym;
 - 4) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568 z 2003r.);

- 5) w celu ochrony przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia (rozdział IV).

§23

1. Wyznacza się **tereny zieleni leśnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** oraz dolesienia **ZL1**,
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się lasy i dolesienia. Tereny potencjalnych dolesień oznaczono na rysunku planu.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:
 - 1) zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych,
 - 2) możliwość realizacji:
 - a) ogólnodostępnych „*niekubaturowych*” urządzeń turystyki przy szlakach turystycznych (np.: zadaszenia, biwaki),
 - b) obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
 - c) elementów małej architektury,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojść dla pieszych, ścieżek rowerowych i dojazdów nie wydzielonych w planie (na obszarze Puszczy Niepołomickiej tylko w wyznaczonych planem trasach);
4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:
 - 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni obszaru danego ustalenia;
 - 3) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną;
 - 4) w celu ochrony przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej;
 - 5) pełne zachowanie obiektów, stanowiących wartość historyczną i kulturową w tym szczególnie wpisanych do rejestru zabytków. Wszelka działalność inwestycyjna w tym prace remontowe lub zmiana funkcji muszą być prowadzone pod nadzorem konserwatorskim i po uzyskaniu pozwolenia

konserwatorskiego zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568);

- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 7) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§24

1. Wyznacza się **tereny wód otwartych** oznaczone na rysunku planu symbolem **W** obejmujące akweny wód otwartych wraz z najbliższym ich otoczeniem w zależności od wielkości wydzielone lub nie wydzielone liniami rozgraniczającymi (w przypadku braku wydzielenia mieszczące się w liniach rozgraniczających ustalenia ZN, ZL lub w R).
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz regulacji brzegów wodnych - zachowanie ich naturalnego charakteru, za wyjątkiem obszarów, położonych w terenach silnego zainwestowania, w których ze względów bezpieczeństwa regulacja brzegów i wałów jest konieczna;
 - 2) spełnienie warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III w zakresie wynikającym z zasięgu terenowego tych stref.

§25

1. Wyznacza się jako przeznaczenie podstawowe **tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunkach planu symbolami: **WZ, NO, EE, EG**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się:
 - 1) **WZ** - w zakresie zaopatrzenia w wodę;
 - 2) **NO** - w zakresie oczyszczania ścieków;
 - 3) **EE** - w zakresie elektroenergetyki;
 - 4) **EG** - w zakresie gazownictwa;
 - 5) **NU** – w zakresie unieszkodliwiania odpadów.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość:
 - 1) realizacji zapleczy administracyjno-technicznych oraz socjalnych dla jednostek eksploatujących;
 - 2) realizacji zieleni urządzonej;
 - 3) realizacji urządzeń komunikacji (dojazdów i parkingów).

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się dla terenów przeznaczenia dopuszczalnego wymienionych w ust 3:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego,
- 2) spełnienie wymogów wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych i warunków ustalonych dla stref polityki przestrzennej określonych w (rozdział III);
- 3) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§26

1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji samochodowej** oznaczone na rysunkach planu symbolem **KS**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: stacje paliw, stacje obsługi, ważniejsze zespoły ogólnodostępnych parkingów, dworce autobusowe.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust.1 terenach ustala się:

- 1) obiekty usług komercyjnych;
- 2) zaplecza administracyjno-techniczne oraz socjalne dla jednostek eksploatujących;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń urządzoną;
- 5) obiekty małej architektury.

4. Jako **warunki zagospodarowania** ustala się:

- 1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 3) spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);
- 4) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu (rozdział IV).

§27

1. Wyznacza się zasady zagospodarowania dróg kołowych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi i ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami **KGP, KG, KZ, KL i KD** (drogi klasy GP oraz ulice klas G i Z - realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu, ulice klas L i D powiązania wewnętrzne).
2. Ustala się obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas ulic i dróg:

1) droga krajowa klasy GP (główna ruchu przyspieszonego)	30 m;
2) ulica (droga wojewódzka) klasy G (główna)	25 m;
3) ulice (drogi powiatowe) klasy Z (zbiorcze)	20 m;
4) ulice gminne klasy L (lokalne)	12 m;
5) drogi gminne klasy L (lokalne)	12 m;
6) ulice klasy D (dojazdowe)	10 m;
7) drogi klasy D (dojazdowe)	10 m;
8) drogi (ulice) i dojazdy konieczne klasy W (wewnętrzne)	5 m.

3. Przebiegi linii rozgraniczających ulic i dróg określa rysunek planu. W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, bądź szczegółowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi plan dopuszcza odstępstwa tj. zawężenie w/w szerokości, pokazanych na rysunku planu (dotyczy w szczególności ulic dojazdowych do szerokości 8m). Jednocześnie ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas ulic z określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Korekty przebiegów linii rozgraniczających ulic klas D polegające na zawężeniu linii rozgraniczających określonych w ust. 2 pkt 6 - 7 mogą być wprowadzane także na innych ulicach dojazdowych bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - 1) opracowania koncepcji uzasadniającej potrzebę wprowadzenia zmian;
 - 2) utrzymania zapisanych w planie lokalizacji skrzyżowań z ulicami (drogami) klas wyższych;
 - 3) spełnienia parametrów przekrojów poprzecznych ulic (dróg) przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku;
 - 4) utrzymania możliwości realizacji planowanych ciągów infrastruktury.
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D;
 - 2) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy D oraz klasy L w przypadku funkcjonowania ich jako jednokierunkowe.

6. Minimalne odległości linii zabudowy obiektów kubaturowych od zewnętrznej krawędzi jezdni ustala się dla dróg: KGP – 25 m, KG – 15 m, KZ – 15 m, KL – 8 m, KD – 6 m. Dopuszcza się lokalizację budynków w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.
7. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KGP, KG, KZ, KL, KD i KS mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
 - 1) ciągi piesze i rowerowe (w obszarze KGP i KG wydzielone);
 - 2) ciągi i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym;
 - 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi;
 - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym;
 - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (dotyczy szczególnie KGP i KG);
 - 6) elementy małej architektury.
8. Układ komunikacyjny dopełniają istniejące ulice dojazdowe do poszczególnych enklaw zabudowy; na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę układ zapisany w planie może być uzupełniony o odcinki ciągów pieszojezdnych zapewniających prawidłową obsługę działek. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb; nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
9. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu stosownie do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841) dla dróg lub linii kolejowych:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ; UPI, UPII – 55 dB;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW; MU; MRJ; PU, PT, UC, US - 60 dB.
10. Przebiegi magistralnych i lokalnych ciągów rowerowych nie zostały oznaczone na rysunku planu; przewiduje się możliwości ich prowadzenia jako:
 - 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni;
 - 2) ciągi pieszo-rowerowe;
 - 3) oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami o małym natężeniu ruchu.

11. spełnienie wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze miasta oraz warunków obowiązujących dla stref polityki przestrzennej w ramach zasięgu terenowego tych stref (rozdział III);

§28

1. Wyznacza się **tereny kolejowe** oznaczone na rysunku planu symbolami **KK**.
2. Jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się grunty dla linii kolejowych, bocznic, obiektów zaplecza kolejowego związane z linią Podłęże – Nowa Huta.
3. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** określa się urządzenia techniczne związane z eksploatacją tras oraz urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej.

Rozdział III

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU A TAKŻE DLA JEGO CZĘŚCI WG STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ

§29

Ustala się ogólne warunki zagospodarowania terenu obowiązujące w całym obszarze planu określone w §30 i § 31 niniejszego rozdziału.

§30

Ustala się **następujące podstawowe zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) w celu zachowania szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych nakazuje się przestrzeganie zasad ochrony i kształtowania środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych;
- 2) w celu zachowania istniejących wartości kulturowych i tradycji regionalnych budownictwa nakazuje się nawiązywać w architekturze do tradycyjnego budownictwa regionu;
- 3) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych nakazuje się konieczność wyposażenia terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się zasadę odbioru odpadów pod nadzorem gminy w systemie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach;
- 5) celem ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw stałych w indywidualnym systemie zaopatrzenia w ciepło obiektów, ustala się konieczność wykorzystania ekologicznych nośników energii jak energia elektryczna, lekki olej opałowy, itp. lub korzystania z odnawialnych źródeł energii;

- 6) w obrębie obszaru objętego planem zakazuje się użytkowania terenu na cele pogarszające jakość środowiska, a w szczególności związanych z gromadzeniem i przetwarzaniem odpadów; oraz ze składowaniem substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska;
- 7) na podstawie art. 113 i art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego jako należące do poszczególnych rodzajów terenów dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
- a) pod zabudowę mieszkaniową – tereny, których funkcją podstawową (lub dopuszczalną) jest funkcja mieszkalnictwa i niektórych usług (MW, MJ, MRJ, UC, UPI, UPII),
 - b) pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod szpitale i domy opieki społecznej – tereny usług publicznych – UPI, UPII, dla których ustalenia dopuszczają lokowanie wymienionych funkcji (szkoły, przedszkola, domy opieki społecznej),
 - a) na cele rekreacyjno – wypoczynkowe – tereny przeznaczone dla funkcji : US, ZU, ZN, ZL;
- 8) dla istniejącego i wprowadzanego programu produkcyjno-technicznego i produkcyjno-usługowego a także usług komercyjnych i innych uciążliwość działalności gospodarczej prowadzonej przez poszczególne podmioty powinna zamykać się w granicach działki użytkowania a emisje nie powinny przekraczać obowiązujących standardów jakości środowiska (powyższe dotyczy także hałasu szczególnie w odniesieniu do terenów mieszkaniowych oraz urządzeń wymienionych w art. 113 ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.)). Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest fakultatywne w rozumieniu § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 179 poz.1490) wprowadza się obowiązek sporządzania takiego raportu;
- 9) w obrębie całego obszaru opracowania obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów komercyjnych handlowo-usługowych, których powierzchnia sprzedażowa - przekracza 500m²;
- 10) W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem w dostosowaniu do wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, oraz dróg pożarowych (Dz. U Nr 121, poz 1139) należy wykonać:
- a) sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia,
 - b) drogi pożarowe zapewniające dojazd jednostek ratowniczych do obiektów;

- 11) dla terenów położonych w sąsiedztwie obwałowań Wisły zabrania się wykonywania w pasie 50 m od podstawy wału robót budowlanych, o których mowa w art. 85 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229). Dla wyznaczonych w planie terenów istniejącego zainwestowania (przebudowy, rozbudowy istniejących budynków i uzupełnianie w sytuacjach plombowych) można skorzystać z przepisu art. 85 ust. 3 tj. zwolnienie z zakazu w drodze decyzji Marszałka Województwa Małopolskiego;
- 12) projekty zagospodarowania działek sąsiadujących bezpośrednio z urządzeniami melioracyjnymi i potokami należy każdorazowo uzgadniać z Małopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych – Inspektorat Rejonowy w Krakowie;
- 13) dla noworealizowanych dróg oraz przebudowy dróg istniejących z podniesieniem klasy w sytuacjach ich skrzyżowań z uzbrojeniem magistralnym należy uzyskać warunki przebudowy w jednostkach eksploatujących tę magistralę (dotyczy szczególnie gazociągów wysokoprężnych);
- 14) w celu zachowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek uzgodnienia ze służbami architektonicznymi miasta elementów małej architektury typu: tablice reklamowe, lampy uliczne, fontanny, ławki, rzeźby, itp.;
- 15) przy opracowaniu zagospodarowania terenu dla obszarów przylegających do terenów linii kolejowych i terenów kolejowych stanowiących tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych, należy uwzględnić wymagania i warunki rozporządzenia Ministra Infrastruktury Technicznej z dnia 10 listopada 2004 roku w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew, krzewów, osłon akustycznych budynków i budowli. Należy każdorazowo uzgadniać lokalizację budynków i budowli w tych terenach z zarządcą linii i terenów kolejowych.

§ 31

Ustala się **zasady kształtowania noworealizowanej, przebudowywanej i modernizowanej zabudowy oraz warunki podziału terenów na działki budowlane i ich zagospodarowanie:**

- 1) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
- 2) forma i gabaryty budynków powinny nawiązywać do form architektury tradycyjnej, miejscowej, dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury regionalnej;
- 3) wysokość obiektów zabudowy jednorodzinnej (MJ) nie może przekroczyć 11 m, zaś zabudowy zagrodowej (MRJ) nie może przekroczyć 9m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu. Wysokość obiektów gospodarczych w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej oraz budynków, związanych z

działalnością gospodarczą i usługową nie powinna przekraczać 7m wysokości, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu oraz nie może być wyższe niż budynków mieszkalnych;

- 4) dachy spadziste o nachyleniu połaci od 30° ÷ 45° , o nadwieszonych okapach. Zalecany pokryciem dachu jest dachówka lub elementy o fakturze dachówek;
- 5) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu i zaleca maksymalne nasycenie terenu działki zielenią, zwłaszcza wysoką, w obszarze określonych na rysunku planu korytarzy ekologicznych;
- 6) wysokość obiektów produkcyjnych, składowych i usługowych nie powinna przekraczać 15m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu, za wyjątkiem obiektów szczególnych, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji. Takie szczególne obiekty, których wysokość przekracza 15m, mogą być lokalizowane w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi;
- 7) ustala się następujące, **wiążące przy podziałach gruntów na działki budowlane minimalne wielkości działek:**

- a) dla zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MJ powierzchnia zabudowy wynosi nie mniej niż 700m² minimalna szerokość działki nie mniej niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 14 m dla zabudowy bliźniaczej. W uzasadnionych przypadkach warunkami lokalnymi dopuszcza się zabudowę działki o innych parametrach niż wyżej podane pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie a zabudowa nie naruszy ustawy Prawo budowlane, a tolerancja granicznych wielkości nie wyniesie więcej niż 20%. W obrębie działki winno się znaleźć co najmniej 1 stanowisko garażowe i 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego,
- b) dla zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunkach planu symbolem MRJ powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 1000m², minimalna szerokość działki nie mniej niż 18m. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zabudowę działki o innych parametrach niż wyżej podane, pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie a zabudowa działki nie naruszy przepisów prawa budowlanego, a tolerancja przekroczenia granicznych wielkości nie wyniesie więcej niż 20%. W obrębie działki o funkcji rolniczo-mieszkaniowej winny się znaleźć 2 stałe miejsca postojowe lub garaże,
- c) dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej powierzchnia działki wynosi nie mniej niż 700m², minimalna szerokość działki nie mniej niż 18m. Ilość miejsc parkingowych na działce, należy wyliczyć sumując potrzeby mieszkańców (2) + ilość miejsc parkingowych dla klientów,
- d) dla obiektów usługowych oznaczonej na rysunkach planu symbolem UC i UP wielkość działki jest uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności usługowej. W ramach działki powinna być zarezerwowana proporcjonalna liczba miejsc parkingowych w zależności od wielkości ogólnej usługowej powierzchni użytkowej (średnio 20mp/1000 m² + 30 mp/100 zatrudnionych). Przy ustaleniu szczegółowym miejsc postojowych należy uwzględnić:

- dla firm produkcyjno-handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności wymagane jest 1 miejsce na 10m² powierzchni ogólnej,
 - dla biur i administracji – 1 miejsce na 20m² powierzchni ogólnej,
 - dla gastronomii (bary, kawiarnie) - 1 miejsce – na 10m² powierzchni ogólnej,
 - dla obiektów sakralnych min. 15 miejsc na 200 uczestników w nabożeństwach (w zależności od pojemności obiektu),
 - dla obiektów sportowych 15 miejsc na 100 użytkowników,
 - dla innych obiektów usług publicznych 15 miejsc/100 zatrudnionych,
- e) dla terenów produkcyjno-usługowych należy zabezpieczyć w ramach obszaru ustalenia miejsca postojowe wg wskaźnika 30 mp/100 zatrudnionych i 20 mp/1000 m²,
- f) dla terenów położonych przy drodze krajowej nr 75 (klasy GP) niezbędne jest uzyskanie opinii Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad przy sporządzaniu projektów podziałów na działki budowlane,
- g) podział nieruchomości musi zapewnić:

- dostęp nowopowstałych działek do drogi publicznej z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603), zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności dopuszcza się wyłącznie w przypadku wydzielenia z nieruchomości na ten cel odrębnej pojedynczej działki (dla drogi min. 5 m szer.),
- możliwości lokalizacji na nowopowstałych działkach budowlanych budynków uwzględniające ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg określone § 27 ust. 6;
- spełnienie wymogów minimalnej wielkości działek budowlanych określonych w lit. a - e

- 8) w obrębie jednej działki ewidencyjnej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej można zlokalizować jeden lub kilka budynków mieszkalnych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w pkt 7 lit. a – e;
- 9) trwałe zainwestowanie działki w terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego MJ nie może obejmować więcej niż 50% jej powierzchni. Trwałe zainwestowanie działki w terenach mieszkalnictwa zagrodowego MRJ nie może obejmować więcej niż 40 % jej powierzchni. Trwałe zainwestowanie działki w terenach usługowych nie może obejmować więcej niż 50% jej powierzchni. Trwałe zainwestowanie działki w terenach produkcyjnych nie może obejmować więcej niż 75% jej powierzchni. W oznaczonych na rysunku planu korytarzach ekologicznych dla MJ i MRJ ustala się udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki 25 % przy 30 % trwałym zainwestowaniu oraz minimalnym udziale zieleni 50 %;

- 10) dla ustalonych w planie terenów zabudowy a posiadających spadek terenu powyżej 15% przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę należy dokonać badań geologicznych świadczących o bezpieczeństwie posadowienia obiektów na przedmiotowej działce (opinia geotechniczna);
- 11) dla ustalonych w planie terenów zabudowy ustala się zakaz budowy obiektów w odległości mniejszej niż 35m od brzegu cieków wodnych będących w administracji RZGW w Krakowie oraz MZMiUW w Krakowie;
- 12) dla ustalonych w planie terenów zabudowy (MJ, MRJ, UC) lub innych dopuszczających zabudowę położoną w sąsiedztwie lasów lub dolesień ustala się minimalną odległość budynków 45m od terenów leśnych w sytuacjach szczególnych wynikających z braku możliwości zapewnienia określonych odległości, z uwagi na wielkość działki dopuszcza się ograniczenie odległości do 30m;

§ 32

Ustala się warunki zagospodarowania terenu w granicach określonych na rysunku planu stref polityki przestrzennej, które obowiązują na zasadach określonych w §33 - §41 niniejszego rozdziału.

§ 33

1. W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę „T”** ochrony technicznej wokół urządzeń i sieci magistralnych o zasięgu określonym na rysunku planu. Zasięg strefy, zróżnicowany w zależności od rodzaju sieci, przyjęty został na podstawie przepisów odrębnych.
2. W strefie wprowadza się ograniczenia dotyczące:
 - 1) zakazu lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległościach mniejszych niż przewidziano w przepisach odrębnych;
 - 2) nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych;
3. Jako preferowane formy przeznaczenia gruntów w ramach strefy określa się zieleni urządzoną, głównie niską.

§ 34

1. W celu ochrony, uzupełnienia i odtworzenia wysokich wartości kulturowych istniejących w obszarze planu wyznacza się **strefy A, K, ochrony i rewitalizacji wysokich wartości kulturowych**
 - 1) „K” Ochrony Konserwatorskiej;
 - 2) „A” Ochrony Archeologicznej.

2. **Strefa „K” Ochrony Konserwatorskiej obejmuje:**

1) ujęte w rejestrze zabytków:

- a) zespół kościoła parafialnego pod wezwaniem Dziesięciu Tysięcy Męczenników (wraz z dzwonnica, ogrodzeniem i bramkami),
- b) zespół zamkowy,
- c) cmentarz z I wojny światowej (Niepołomice - Podborze),
- d) cmentarz z I wojny światowej (Niepołomice - Sitowiec),
- e) ratusz – (Plac Zwycięstwa 13),
- f) kaplicę cmentarną,
- g) dom „Na Kazimierzu” (ul. Spółdzielcza 7),

2) zachowane jeszcze obiekty zabytkowe określone w aneksie nr 2;

3) ustalona strefa ochronna w bezpośrednim sąsiedztwie w/w zabytków określona na rysunku planu.

3. W obszarze strefy K wydzielono:

- 1) K1 – podstrefę ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 2) K2 – podstrefę pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- 3) K3 – podstrefę ekspozycji zespołu zabytkowego.

4. W terenach objętych podstrefami konserwatorskimi wyminionymi w ust. 3 możliwa jest działalność inwestycyjna zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi konserwatorskimi i pod nadzorem służb ochrony zabytków.

5. W obrębie podstrefy „K1” w ramach zespołu zabytkowego obowiązuje postulat nadrzędności zagadnień ochrony konserwatorskiej nad innymi zagadnieniami występującymi w tym obszarze. Wszelka działalność inwestycyjna, w tym prace remontowe, adaptacyjne itp. Muszą być uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. W obrębie podstrefy „K2” nakazuje się:

- 1) zachowanie istniejącej historycznej substancji, układu ulic i placów oraz obiektów i zespołów;
- 2) dostosowanie nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów obiektów. Stosowane materiały budowlane powinny nawiązywać swoim charakterem (wyglądem) do materiałów tradycyjnych;

- 3) dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, modernizację i przebudowę (wymianę kubatury w złym stanie technicznym) na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym hotelików – pensjonatów), administracji;
 - 4) stopniową redukcję (do całkowitej eliminacji) funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego (magazynów, urządzeń uciążliwego rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, reklam wielkogabarytowych itp.);
 - 5) realizację pełnego programu działań w zakresie sanacji zabudowy poprzez realizację i modernizację systemów infrastruktury technicznej.
7. W obrębie podstrefy K3, która ma charakter budowlany, należy zachować historyczną dyspozycję przestrzenną, zespołów osiedleńczych wraz z siecią drożną i istniejącą zielenią wysoką. W obrębie podstrefy na terenach otoczenia zespołu zabytkowego nakazuje się:
- 1) zapewnienie ekspozycji zabytkowych budynków i zespołów,
 - 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej zespołu zabytkowego w zakresie skali, bryły obiektów i ich formy,
 - 3) przebudowę obiektów dysharmonijnych,
 - 4) restaurację i modernizację techniczną obiektów o lokalnej wartości kulturowej po uzyskaniu opinii stosownie do przepisów szczególnych.
8. W obszarach podstrefy „K1” i „K2” umieszczenie reklam lub tablic informacyjnych wymaga uzyskania opinii Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice oraz Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Krakowie.
9. **Strefa „A” Ochrony Archeologicznej** objęto stanowiska archeologiczne wyznaczone na podstawie specjalistycznych badań i zaewidencjonowane w dołączonym do niniejszego opracowania wykazie. Obszary stanowisk archeologicznych zostały oznaczone na rysunku planu nr 1 zgodnie z zamieszczonym wykazem (aneks nr 2). Stanowiska są wpisane lub przewidziane są do wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa. Stanowiska archeologiczne są przeznaczone do trwałego zachowania.
- W granicach stanowisk archeologicznych podejmowanie działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania lub prowadzenia na ich obszarze prac ziemnych lub budowlanych może być dopuszczone, jedynie w szczególnych przypadkach po ich uprzednim przebadaniu metodami wykopaliskowymi na koszt inwestora, stosownie do przepisów odrębnych.

§35

1. W celu ochrony osób tworzy się strefę „S” - **strefę techniczną komunikacji**, obejmującą tereny przylegające do ulic (dróg) o zasięgu strefy dostosowanym do klasyfikacji dróg przedstawionej na rysunku planu.
2. W strefie wprowadza się ograniczenia dotyczące:
 - 1) lokalizacji nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych;
 - 2) prowadzenia gospodarki rolnej.
3. W obrębie strefy konieczne jest:
 - 1) realizacja zieleni ochronnej i osłonowej;
 - 2) realizacja urządzeń technicznych służących ograniczaniu uciążliwości akustycznej;
 - 3) odpowiedni dobór rodzaju upraw na terenach rolnych.
4. Ustala się minimalne odległości lokalizowania nowych budynków i budowli od terenów linii kolejowej Podłęże – Nowa Huta 20 m od osi skrajnego toru.

§ 36

1. W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę sanitarną „C”** obejmującą tereny wokół cmentarzy oraz urządzeń unieszkodliwiania odpadów o zasięgu określonym na rysunku planu.
2. W odniesieniu do cmentarzy zasięg strefy został określony na podstawie przepisów odrębnych, w dostosowaniu do istniejących warunków wyposażenia terenów w wodociąg. W przypadku braku wodociągu obsługującego zabudowę odległość budynków mieszkalnych od granic cmentarza wynosi 150m. W warunkach pełnego wyposażenia w sieć wodociągową obszaru miasta odległość obiektów mieszkalnych od granic cmentarza nie może być mniejsza niż 50m (podstawę stanowi rozporządzenie z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze).
3. W przypadku urządzeń unieszkodliwiania odpadów zasięg strefy określony na rysunku planu przyjęto w nawiązaniu do ustaleń dla czynnego wysypiska.
4. W strefie wprowadza się:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych i usługowych;
 - 2) jako preferowane formy przeznaczenia gruntów w ramach strefy określa się zielenią urządzoną.

§ 37

W celu ochrony osób i mienia tworzy się **strefę zalewową „Z”** o zasięgu określonym na rysunku planu nr 1. Granice strefy obejmują tereny zagrożone zalaniem wodą powodziową Q1% oraz obszary zalewane wodami opadowymi z uwagi na brak odpływu.

§ 38

1. W celu zapewnienia ochrony obszarów o wysokich walorach przyrodniczych oraz powiązań między nimi (wentylacja obszaru gminy) tworzy się **strefę przyrodniczo – czynną „P”** o zasięgu określonym na rysunku planu. Granice strefy obejmują tereny lasów, trwałych użytków zielonych, dolin rzecznych, potoków i cieków wraz z zielenią towarzyszącą, inne obszary trwałych powiązań między kompleksami zieleni urządzonej i nieurządzonej.
2. W strefie wprowadza się:
 - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów w tym mieszkalnych i usługowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) istniejące zainwestowanie pozostawia się do adaptacji, z możliwością modernizacji i rozbudowy pod warunkiem zapewnienia wymogów ochrony środowiska w zakresie kanalizacji i gospodarki odpadami;
 - 3) jako preferowane formy przeznaczenia gruntów w ramach strefy wskazuje się zieleń niską nie urządzoną, lasy, łąki i pastwiska;
 - 4) zakaz wycinki drzew, składowania odpadów i lokalizowania wysypisk śmieci, melioracji i obniżania poziomu wód, lokalizacji parkingów powyżej 20 stanowisk.

§ 39

1. W celu ochrony krajobrazu i przyrody oraz w nawiązaniu do podjętych działań przyjmuje się **strefę „N” – rezerwatów przyrodniczych** o zasięgu określonym na rysunku planu.
2. W obszarze opracowania występuje projektowany rezerwat „Wielkie Błoto”.
3. W obszarze rezerwatów obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 40

1. Określa się **strefy występowania udokumentowanych zasobów surowców mineralnych „M”** o zasięgu ustalonym na rysunku planu.
2. Dla obszarów, na których nie podjęto eksploatacji utrzymuje się dominującą funkcję przeznaczenia rolniczego (R), zieleni nieurządzonej (ZN) i inne nie związane z zainwestowaniem kubaturowym.
3. Dla terenów ustalonych w planie dla zainwestowania kubaturowego możliwość realizacji po wyeksploatowaniu złoża i rekultywacji lub dokonaniu jego wybilansowania z zasobów.

§ 41

1. W celu zapewnienia ochrony wysokiej jakości wody pitnej zbiornika GZWP nr 451 Bogucice tworzy się **strefę „W” najwyższej ochrony wód podziemnych** o zasięgu wyznaczonym w ramach „Koncepcji szczegółowej ochrony wód podziemnych dla wydzielonych rejonów hydrogeologicznych”, opracowanej przez Przedsiębiorstwo Geologiczne w Krakowie i zaleconej do uwzględnienia przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie.
2. W strefie „W” wprowadza się następujące ograniczenia:
 - 1) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych uciążliwych dla otoczenia;
 - 2) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi;
 - 3) zakaz lokalizacji i prowadzenia hodowli przemysłowej w systemie bezściólkowym;
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód podziemnych;
 - 5) zakaz budowy dróg o dużym natężeniu ruchu oraz parkingów powyżej 15 stanowisk za wyjątkiem określonych w planie, dla których obowiązuje stosowanie zabezpieczeń w postaci krawężników oraz realizacji odwodnienia za pośrednictwem kanalizacji z oczyszczeniem przed odprowadzeniem do naturalnych cieków lub wyprowadzeniem poza obszar strefy.
3. Spełnienie wymogów ochrony powinno być związane:
 - 1) dla terenów ustalonych dla zainwestowania kubaturowego z wyposażeniem w urządzenia odprowadzenia oczyszczania ścieków;
 - 2) dla użytków rolnych z eliminacją zabiegów agrochemicznych.

Rozdział IV

ZASADY UZBROJENIA TERENU

§ 42

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych ustala się objęcie obszaru całej gminy warunkami uzbrojenia terenu w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia.
2. Jako **generalne zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania** ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejących ciągów uzbrojenia z możliwością ich rozbudowy i modernizacji;
 - 2) prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, dojazdów i dojeżdź dla pieszych wydzielonych i niewydzielonych na rysunku planu.

3. Zasady obsługi i wyposażenia w infrastrukturę techniczną określono w §43 - §49.

§ 43

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się co następuje:

- 1) przyjmuje się, że wszyscy mieszkańcy i podmioty gospodarcze znajdujące się w granicach obszaru opracowania planu zaopatrywani będą w wodę z sieci wodociągowych,
- 2) utrzymuje się i zachowuje istniejący sposób zaopatrzenia w wodę i funkcjonujący system wodociągu grupowego „Niepołomice”.
- 3) zakłada się możliwość rozbudowy i modernizacji funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70) i w celu zabezpieczenia przeciwpożarowego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 stycznia 1999 w sprawie określenia szczególnych wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego lub medycznego oraz warunków, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz. U. Nr 7, poz. 64) i przepisami Polskich Norm ; B – 02863, B – 02864;
- 4) zapewnia się ochronę istniejących ujęć wody poprzez spełnienie wymogów określonych w decyzjach i rozporządzeniach o ustanowieniu stref ochronnych Wojewody Małopolskiego i Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (zgodnie z art. 58 Ustawy Prawo wodne).

§ 44

W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się co następuje:

- 1) wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów istniejącego i projektowanego zainwestowania kubaturowego do zbiorczego systemu kanalizacji. Dopuszcza się możliwość w technicznie i ekonomicznie uzasadnionych przypadkach objęcie niektórych obiektów systemem indywidualnym lub grupowym odprowadzenia ścieków. (przydomowe małe oczyszczalnie) Warunkiem niezbędnym w tych przypadkach będzie konieczność zastosowania takich rozwiązań technologicznych, które nie wpłyną negatywnie na środowisko;
- 2) zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i gruntu oraz ich rolniczego wykorzystywania;
- 3) wprowadza się obowiązek podczyszczania wód opadowych z terenów utwardzonych – parkingi, ulice, terenów usług , terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej, terenów przemysłu i wytwórczości przed wprowadzeniem ich , do wód powierzchniowych lub do gruntu;

- 4) utrzymuje się i zachowuje funkcjonującą oczyszczalnię ścieków będącą własnością i w użytkowaniu Zakładów Garbarskich. Oczyszczalnia nie będzie związana z systemem kanalizacji miasta i gminy;
- 5) utrzymuje się i zachowuje z przeznaczeniem do modernizacji i rozbudowy funkcjonującą komunalną oczyszczalnię ścieków przy ulicy Grabskiej;
- 6) obowiązującym systemem kanalizacji w granicach opracowania planu będzie system rozdzielczy. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków będzie rzeka Wisła.

§ 45

W zakresie **elektroenergetyki** ustala się co następuje:

1) W zakresie systemu ponadlokalnego:

- a) zachowuje się i utrzymuje przebiegającą w granicach obszaru opracowania planu napowietrzną linię elektroenergetyczną 110kV Wieliczka – Niepołomice – Kurów (oznaczona na rys. planu symbolem EE) pozostawiając wzdłuż tej linii – zgodnie z PN – E/98 – 05100-1 pas terenu, w którym obszar lokalizacji budynku, krawędzi balkonów, tarasów, dachy wykorzystywane jako tarasy oraz inne płaszczyzny poziome przeznaczone na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę znajdowały się będą w odległości nie mniejszej niż 14.5 m od przewodu linii 110 kV W stosunku do linii 110kV odległość równa 14.5 m w każdym przypadku zapewnia brak przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego. Inny sposób zlokalizowania budowli wymagać będzie wykonania pomiarów sprawdzających natężenia pola elektromagnetycznego,
- b) zachowuje się i utrzymuje pracującą w granicach opracowania planu stację transformatorową 110/SN Niepołomice,
- c) zapewnia się możliwość – w przypadku wystąpienia dużych potrzeb energii elektrycznej przez nowych odbiorców w obszarze strefy przemysłowej Niepołomice – Podłęże – zlokalizowania w tym obszarze stacji transformatorowej 110/SN i linii zasilającej 110kV;

2) W zakresie systemu lokalnego:

- a) zachowuje się i utrzymuje w granicach obszaru opracowania planu istniejący system elektroenergetyczny oparty na zasilaniu ze stacji transformatorowej 110/SN Niepołomice,
- b) zapewnia się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN na obszarach których funkcje podstawowe i dopuszczalne określono w rozdz II niniejszej

uchwały. Uściślanie lokalizacji stacji SN/NN i linii zasilających SN następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego,

- c) dla pełnego pokrycia rosnących potrzeb na energię elektryczną, zapewnienia odpowiednich jej parametrów i niezawodności dostaw zapewnia się możliwość sukcesywnej rozbudowy i modernizacji sieci NN i wymiany pracujących transformatorów na jednostki większej mocy,
- d) w obszarach intensywnego zainwestowania przyjmuje się, że stacje transformatorowe SN/NN budowane będą jako wewnętrzne, a sieci SN i NN budowane będą jako kablowe doziemne;
- e) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla linii elektroenergetycznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841):
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU, MW, MJ, MRJ – 50 bB
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UPI, UP II – 45 dB.

§ 46

W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się co następuje:

1) w zakresie systemu ponadlokalnego:

- a) zachowuje się i utrzymuje trasę wysokoprężnego gazociągu Dn 150 mm zasilającego stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia „Niepołomice” i „White Cap” (oznaczone na rysunku planu symbolem EG) zachowując 15 m strefę ochronną od gazociągu,
- b) utrzymuje się i zachowuje istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia „Niepołomice” i „White Cap” (oznaczone na rysunku planu symbolem EG) zachowując strefę ochronną wokół stacji o szerokości 30,0 m od części technologicznej stacji lub 10,0 m od granicy jej ogrodzenia,
- c) zbiorniki i rurociągi paliw płynnych w stacjach paliw mogą być instalowane w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od gazociągów wysokiego ciśnienia,
- d) utrzymuje się obowiązujący zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0 m od zewnętrznej ściany gazociągów wysokiego ciśnienia.

2) W zakresie systemu lokalnego:

- a) utrzymuje się i zachowuje istniejący i funkcjonujący w granicach obszaru opracowania system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców,
- b) zapewnia się możliwość lokalizowania nowych sieci rozbiorczych w obrębie linii rozgraniczających tras komunikacyjnych i na terenach zainwestowania pod warunkiem, że nie będą naruszać ustaleń planu w zakresie przeznaczenia tych terenów,

- c) zachowuje się dystrybucję gazu techniką średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów domowych. W przypadkach gdzie pobory gazu będą większe niż 60, 0 Nm³/h stosować się będzie – u poszczególnych odbiorców – lokalne stacje redukcyjne II stopnia lub punkty redukcyjne,
- d) ustala się, że nowoprojektowane stacje redukcyjne II stopnia i punkty redukcyjne gazu o określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055) parametrach technicznych mogą być lokalizowane przy ścianach budynków lub w ich pomieszczeniach technicznych nie powodując kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
- e) uwzględnia się przepisy rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055) dotyczące stref ochronnych dla gazociągów rozbiorczych istniejących i stref kontrolowanych dla gazociągów rozbiorczych projektowanych w zakresie odległości przy lokalizowaniu nowych obiektów w stosunku do sieci gazowych.

§ 47

W zakresie **ciepłownictwa** ustala się co następuje:

- 1) zachowuje się i utrzymuje obecny system ogrzewania tj. lokalne kotłownie, małe kotły domowe, piece węglowe przy systematycznych działaniach na rzecz eliminacji gorszych gatunków węgla;
- 2) docelowo zaopatrzenie w ciepło rozwiązuje się w oparciu o paliwa ekologiczne. Przyjmuje się, że nie będą wydawane zgody na budowę nowych kotłowni opalanych paliwami stałymi, a jedynie ekologicznymi. Sukcesywnie następować będzie przebudowa istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalane paliwami ekologicznymi;
- 3) przyjmuje się za uzasadnione stwarzanie przez lokalne władze zachęt dla racjonalizowania zużycia energii na cele ogrzewania przez wprowadzanie automatyki pogodowej, docieplania ścian, stropów, uszczelniania stolarki itp. oraz do stosowania w coraz większym zakresie paliw ekologicznych.

§ 48

W zakresie **telekomunikacji i łączności**, ustala się co następuje:

- 1) potrzeby mieszkańców w zakresie usług łączności przewodowej zaspokojone zostaną w oparciu o istniejące centrale telefoniczne w Podłężu i Niepołomicach. Pojemność central może być powiększana (w miarę narastających potrzeb) co może wymagać zajmowania dodatkowego terenu;
- 2) dla stworzenia możliwości pozyskania „łącza głównego standardowego” przez wszystkich zainteresowanych następować będzie sukcesywna rozbudowa sieci teletechnicznych. Dla zlokalizowania

nowych sieci teletechnicznych zapewnia się miejsce w liniach regulacyjnych terenów tras komunikacyjnych i w terenach gdzie nie będą naruszać ustaleń planu;

- 3) zapewnia się możliwość organizacji telefonii bezprzewodowej dopuszczając możliwość zlokalizowania urządzeń tej branży w miejscach nie powodujących naruszenia , ustaleń planu. Uściślanie lokalizacji urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego po wcześniejszym wykonaniu oceny oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) przyjmuje się, że potrzeby mieszkańców w zakresie łączności przewodowej zaspokajane będą przez operatorów telefonii stacjonarnej, metodą łączności bezprzewodowej przez funkcjonujących na rynku operatorów.

§ 49

W zakresie **gospodarowania odpadami**, ustala się co następuje:

- 1) jako jedyne miejsce składowania odpadów na obszarze gminy wyznacza się teren Składowiska Odpadów Komunalnych w Niepołomicach;
- 2) ustala się zasadę odbioru odpadów pod nadzorem gminy w systemie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. Nr 62, poz. 628) oraz utrzymaniem porządku i czystości w gminach. W przypadku odpadów poprodukcyjnych stanowiących jakiegokolwiek zagrożenie dla środowiska ich czasowe składowanie, do czasu przewiezienia na miejsce utylizacji, powinno spełniać szczególne wymogi zabezpieczenia, w tym zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych oraz skażenie powietrza atmosferycznego. Segregacja odpadów z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych powinna odbywać się w granicach działki użytkownika.

Rozdział V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 50

Zgodnie z art. 36, ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu w wysokości:

- 1) 15% dla terenów zabudowy mieszkaniowej (oznaczonej na rysunku planu symbolem MW, MJ, MRJ, MU, RP);
- 2) 30% dla terenów usług komercyjnych (UC, US) oraz terenów związanych z produkcją (PU, PT, PE);
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

§ 51

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta i gminy Niepołomice.

§ 52

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

$\Delta_{\text{H}} = \Delta_{\text{H}}^{\text{H}_2\text{O}} + \Delta_{\text{H}}^{\text{H}_2\text{O}} - \Delta_{\text{H}}^{\text{H}_2\text{O}}$

	1. Linia z przerywanym końcem
	2. Linia z przerywanym końcem
	3. Linia z przerywanym końcem
	4. Linia z przerywanym końcem
	5. Linia z przerywanym końcem
	6. Linia z przerywanym końcem
	7. Linia z przerywanym końcem
	8. Linia z przerywanym końcem
	9. Linia z przerywanym końcem
	10. Linia z przerywanym końcem
	11. Linia z przerywanym końcem
	12. Linia z przerywanym końcem
	13. Linia z przerywanym końcem
	14. Linia z przerywanym końcem
	15. Linia z przerywanym końcem
	16. Linia z przerywanym końcem
	17. Linia z przerywanym końcem
	18. Linia z przerywanym końcem
	19. Linia z przerywanym końcem
	20. Linia z przerywanym końcem
	21. Linia z przerywanym końcem
	22. Linia z przerywanym końcem
	23. Linia z przerywanym końcem
	24. Linia z przerywanym końcem
	25. Linia z przerywanym końcem
	26. Linia z przerywanym końcem
	27. Linia z przerywanym końcem

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-01

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

Główny Specjalista

mgr inż. Dorota Juszczak

