

**UCHWAŁA NR LXV/659/10  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 25 maja 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice – obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniatki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów „dla obszaru położonego w sołectwie Zagórze na południe od Drogi Krajowej Nr 4”**

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 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XIX/230/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 30 października 2007r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „dla obszaru położonego w sołectwie Zagórze na południe od Drogi Krajowej Nr 4”* – Rada Miejska w Niepołomicach uchwala, **co następuje** :

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice – obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniatki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów, przyjętego uchwałą Nr XLI/581/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r. - „dla obszaru położonego w sołectwie Zagórze na południe od Drogi Krajowej Nr 4” po stwierdzeniu jej zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice.
2. Zmiana, o której mowa w ust. 1, zwana dalej „zmianą planu” dotyczy obszaru o powierzchni ok. 29,21 ha o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu, zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały Nr XIX/230/07 z dnia 30 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „dla obszaru położonego w sołectwie Zagórze na południe od Drogi Krajowej Nr 4”.

**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: 2000.
2. Integralną częścią uchwały są rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami 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 na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego (określonych w Rozdziale II);
- 3) przepisów dotyczących zasad zagospodarowania całego obszaru objętego zmianą planu (określonych w Rozdziale III);
- 4) przepisów szczegółowych dotyczących przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy (określonych w Rozdziale IV);
- 5) przepisów końcowych (określonych w Rozdziale V).

## § 5.

Podstawowym celem zmiany aktualnie obowiązującego planu miejscowego na obszarze określonym w § 1 ust.2 jest dostosowanie przeznaczenia terenu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych zgłoszonych przez właścicieli gruntów zainteresowanych rozwojem programu produkcyjno – usługowego w bezpośrednim sąsiedztwie Drogi Krajowej Nr 4 oraz zabudowy jednorodzinnej przy zapewnieniu warunków prawnych i przestrzennych dla rozwoju w/w funkcji poprzez:

- 1) wprowadzenie odpowiednich regulacji zapewniających racjonalne wykorzystanie terenu w aspekcie istniejących walorów przestrzennych i ekonomicznych;
- 2) ustalenie zasad tworzenia harmonijnego układu urbanistycznego z określeniem zasad kształtowania zabudowy;
- 3) zapewnienie integracji z terenami otaczającymi.

## § 6.

W granicach obszaru objętego zmianą planu utrzymuje się przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze dokonane w aktualnie obowiązującym planie miejscowym w oparciu o decyzję znak: GZ.tr.057-602-65-1/05 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 sierpnia 2005r.

## § 7.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „**uchwale**” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Niepołomicach, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) „**zmianie planu**” - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1;
- 3) „**rysunku zmiany planu**” - należy przez to rozumieć graficzną część zmiany planu, o której mowa w §3 ust.1;
- 4) „**aktualnie obowiązującym planie miejscowym**” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice – obszar „B” obejmujący wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniatki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów, przyjęty uchwałą Nr XLI/581/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r. ;
- 5) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone zmianą planu jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu;
- 6) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu;
- 7) „**terenie**” – należy przez to rozumieć część obszaru objętego zmianą planu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

- 8) „**terenie inwestycji**”, należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 9) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linii, poza którymi nie można sytuować nowych budynków, w tym szczególnie od strony istniejących lub planowanych dróg;
  - 10) „**niewydzielonych w zmianie planu drogach i dojazdach wewnętrznych**” – należy przez to rozumieć drogi i dojazdy, 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 obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów;
  - 11) „**wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – wg 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 zlokalizowanych na terenie, terenie inwestycji lub działce budowlanej, liczoną po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji;
  - 13) „**wskaźniku powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej;
  - 14) „**powierzchni zainwestowanej**” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie, terenie inwestycji lub działce budowlanej liczoną wraz z dojazdami pieszymi, dojazdami, miejscami postojowymi oraz innymi powierzchniami trwale utwardzonymi;
  - 15) „**wskaźniku powierzchni zainwestowanej**” – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zainwestowanej w powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej;
  - 16) „**zieleni urządzonej**” – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, zieleni niskiej (krzewy, trawniki i rabaty kwiatowe);
  - 17) „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice (Studium)**” – należy przez to rozumieć dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice uchwalony uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010r.;
  - 18) „**ustaleniach zmiany planu**” – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w treści niniejszej uchwały oraz ustalenia zawarte na rysunku zmiany planu, o którym mowa w § 3 ust.1;
  - 19) „**wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych**” – należy przez to rozumieć elementy reklamowe – wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym:
    - a) płaszczyznowe – o powierzchni ekspozycji większej niż 6,0m<sup>2</sup>,
    - b) trójwymiarowe – o wymiarach z których co najmniej jeden przekracza 2,0m,
    - c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5m od poziomu przyległego terenu,
    - d) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 13,0m od poziomu przyległego terenu.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale zostają przywołane numery działek ewidencyjnych oraz nazwy cieków wodnych należy przez to rozumieć numery nadane działkom ewidencyjnym oraz nazwy nadane ciekom wodnym wg stanu na dzień uchwalenia zmiany planu. Podobnie należy rozumieć inne nazwy własne przywołane w niniejszej 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.

## § 8.

1. Określa się obowiązujące elementy ustaleń zmiany planu zawarte na rysunku zmiany planu:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linie rozgraniczające - wyznaczające granicę terenów o ustalonym w treści uchwały przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zasadach zagospodarowania;
  - 3) tereny o ustalonym w treści uchwały przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zasadach zagospodarowania wraz z symbolami cyfrowo -literowymi:
    - a) 1PU - teren zabudowy produkcyjno - usługowej,
    - b) 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) 3US – teren sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą,
    - d) 4Z – teren zieleni nieurządzonej,
    - e) 5WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - f) 6KD/L – teren fragmentu drogi publicznej klasy lokalnej,
    - g) 7KD/D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - 4) warunki i zasady zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b) zasięg pasów zieleni izolacyjnej do zagospodarowania zielenią wysoką,
    - c) zasięg obszaru przyrodniczo czynnego „P” (fragment korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym).
2. Określa się elementy informacyjne zawarte na rysunku zmiany planu (z możliwością zmiany ich przebiegu lub lokalizacji):
  - 1) kierunki połączeń układu wewnętrznego komunikacji terenów planowanego zainwestowania kubaturowego z układem zewnętrznym komunikacji;
  - 2) istniejące gazociągi średniego ciśnienia;
  - 3) kierunek zasilania z linii elektroenergetycznej SN położonej poza obszarem objętym zmianą planu;
  - 4) rejon lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej SN/nN;
  - 5) strefa techniczna komunikacji od Drogi Krajowej Nr 4;
  - 6) przewidywany przebieg odcinka linii kolejowej Podłęże – Piekiełko (w granicach obszaru objętego zmianą planu podziemnym tunelem), który należy traktować jako orientacyjny; standardy techniczne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.
3. Zakres regulacji zawartych w zmianie planu dotyczy rysunku zmiany planu oraz tekstu ustaleń zmiany planu i obejmuje:
  - 1) określone w ust.1 regulacje rysunku zmiany planu;
  - 2) określone w tekście zmiany planu ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania w zakresie ustalonym w Rozdziale III i Rozdziale IV, z wyłączeniem regulacji, o których mowa w ust. 4 i 5.
4. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują:
  - 1) tereny i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody;
  - 2) tereny i obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną lub kwalifikujące się do takiej ochrony;
  - 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 5) tereny i obszary górnicze;

- 6) tereny i obiekty dóbr kultury współczesnej.
5. Na obszarze objętym zmianą planu nie zachodzi potrzeba wprowadzania regulacji dodatkowych określanych w zależności od potrzeb.

## § 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 na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego

## § 10.

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

- 1) dokonuje się zmiany przeznaczenia *na cele produkcyjno - usługowe* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:
  - a) terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ położonego po stronie północnej obszaru objętego zmianą planu na wschód od drogi wewnętrznej KW (ustalanej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym na kierunku N-S),
  - b) części terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ położonego po stronie północnej obszaru objętego zmianą planu na zachód od drogi wewnętrznej KW (ustalanej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym na kierunku N-S),
  - c) terenu drogi wewnętrznej KW przebiegającej północną granicą obszaru objętego zmianą planu na kierunku W-Z,
  - d) północnej części terenu drogi wewnętrznej KW przebiegającej na kierunku N-S;
- 2) dokonuje się zmiany przeznaczenia *na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* następujących terenów (lub ich części) ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym:
  - a) pozostałej południowej części terenu zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego MRJ położonego na zachód od drogi wewnętrznej KW (ustalanej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym na kierunku N-S),
  - b) południowej części terenów sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą US,
  - c) południowych odcinków terenu drogi wewnętrznej KW (o przebiegu na kierunku N-S i W-Z);
- 3) dokonuje się zmiany przeznaczenia *na cele drogi publicznej klasy dojazdowej* wschodniej części oraz na cele zieleni nieurządzonej zachodniej części terenu usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą;
- 4) ogranicza się zasięg terenowy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym strefy przyrodniczo – czynnej „P” do terenów ustalonych dla zieleni nieurządzonej;
- 5) bez zmian pozostawia się:
  - a) dotychczasowe przeznaczenie dla północnej części terenu usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą,
  - b) zasięg terenowy drogi klasy lokalnej KL w zakresie wchodzącym w obszar objęty zmianą planu,
  - c) dotychczasowy zasięg terenowy zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych Dłuwianka z jej poszerzeniem w kierunku południowym zgodnie z ustaleniem pkt 3,
  - d) zasięg terenowy cieków wodnych Dłuwianka.

2. W związku z ustaleniami ust. 1 na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego w granicach określonych w § 1 ust. 2 dokonuje się następujących zmian i uzupełnień:

1) bez zmian pozostawia się:

- a) zachodni odcinek linii rozgraniczającej drogi lokalnej oraz odcinki linii rozgraniczających przebiegające w granicy obszaru objętego zmianą planu,
- b) wewnętrzne linie rozgraniczające terenów zieleni nieurządzonej przebiegające po zachodniej stronie cieków wodnych Dłuwianka;

2) likwiduje się:

- a) następujące linie rozgraniczające wewnątrz obszaru objętego zmianą planu:
  - linie rozgraniczające terenów dróg wewnętrznych KW za wyjątkiem odcinka drogi wewnętrznej o kierunku N-S związanego z ustaleniami pkt 1 lit.b,
  - linię rozgraniczającą terenów zieleni nieurządzonej biegnącą północną granicą działki ewidencyjnej nr 600/5;
- b) dotychczasowe symbole oznaczeń terenów, występujące w obszarze objętym zmianą planu;

3) ogranicza się ustalony w aktualnie obowiązującym planie miejscowym zasięg strefy przyrodniczo czynnej „P” do terenów ustalonych dla zieleni nieurządzonej oraz zmienia się nazewnictwo zastępując słowo „strefa” wyrazem „obszar” – otrzymując nowe brzmienie: „zasięg obszaru przyrodniczo czynnego - P”;

4) wprowadza się:

- a) uzupełniające linie rozgraniczające lub odcinki tych linii o przebiegu w granicy obszaru objętego zmianą planu jako dopełnienie odcinków linii zachowanych w tym przebiegu zgodnie z pkt 1 lit.a,
- b) nowy odcinek linii rozgraniczających teren produkcyjno usługowy od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na granicy działek ewidencyjnych nr 532/8 i nr 532/19,
- c) nowe odcinki linii rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenów zieleni nieurządzonej,
- d) nowy odcinek linii rozgraniczających teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenu sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą na granicy działek ewidencyjnych nr 600/5 i nr 600/6,
- e) nowe odcinki linii rozgraniczających teren sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od terenu planowanej drogi dojazdowej we wschodniej części obszaru objętego zmianą planu;
- f) nowe linie rozgraniczające dla cieków wodnych Dłuwianka;
- g) nowe symbole oznaczeń terenów występujących w obszarze objętym zmianą planu, w nawiązaniu do wymogów aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych wg §8 ust.1 pkt 3,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz od strony pasów izolacyjnych od terenów zabudowy produkcyjno usługowej,
- i) nowe oznaczenia graficzne dotyczące:
  - zasięgu pasów zieleni izolacyjnej, przeznaczonych do zagospodarowania zielenią wysoką (od strony drogi klasy lokalnej na odcinku związanym z terenami zabudowy produkcyjno usługowej oraz wzdłuż granicy pomiędzy terenami produkcyjno usługowymi a terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
  - elementów informacyjnych rysunku zmiany planu w tym: projektowanego kierunku zasilania z linii elektroenergetycznej SN położonej poza obszarem objętym zmianą planu, rejonu lokalizacji planowanej stacji transformatorowej SN/nN, istniejących gazociągów średniego ciśnienia, kierunków połączeń układu wewnętrznego komunikacji terenów planowanego zainwestowania kubaturowego z układem zewnętrznym komunikacji, strefy technicznej komunikacji od Drogi Krajowej Nr 4 oraz przewidywanego przebiegu odcinka linii kolejowej Podłęże – Piekiełko (w granicach obszaru objętego zmianą planu podziemnym tunelem).

### Rozdział 3.

## Przepisy dotyczące zasad zagospodarowania całego obszaru objętego zmianą planu

### § 11.

W związku z ustaleniami § 10 dla wyznaczonych na rysunku zmiany planu nowych terenów (1PU, 2MN, 5WS, 7KD/D) oraz terenów, które zachowały dotychczasowy charakter użytkowania utrzymując (6KD/L) lub zmieniając zasięg w liniach rozgraniczających (4Z, 3US), wprowadza się ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zasad zagospodarowania, w nawiązaniu do tekstu uchwały aktualnie obowiązującego planu miejscowego określone w § 12 - § 15 (jako przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym zmianą planu) oraz w Rozdziale IV (jako przepisy szczegółowe).

### § 12.

W zakresie **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 zawartymi w Rozdziale IV dla poszczególnych kategorii terenów;
- 2) dla zapewnienia wymogów sanitarnych oraz ochrony przed skażeniem wód powierzchniowych spełnienie następujących warunków:
  - a) obowiązek docelowego wyposażenia terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym szczególnie kanalizację sanitarną,
  - b) obowiązek oczyszczania wód opadowych i ścieków opadowych pochodzących z dróg publicznych oraz niewydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych, parkingów, placów rozładunkowo – manewrowych itp. przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odprowadzeniem do cieków powierzchniowych, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obowiązek realizacji zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji toksycznych oraz innych szkodliwych (dotyczy szczególnie terenu 1PU);
- 3) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych ze szczególnym uwzględnieniem cieku wodnego Dłuwianka wraz z otuliną biologiczną koryta tego cieku przy zapewnieniu:
  - a) swobodnego dostępu do cieku wodnego poprzez zakaz grodzienia w odległości mniejszej niż 1,5m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
  - b) obudowy biologicznej (poza bezpośrednio istniejącą otuliną) w formie pasów ochronnych o szerokości min.5m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej a także w obszarze źródłiskowym;
- 4) zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o rozwiązania indywidualne t.j. poprzez zastosowanie energii elektrycznej, paliw „ekologicznie czystych” (np. gaz lekki olej opałowy) lub odnawialnych źródeł energii, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza – z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej na obszarze objętym zmianą planu nie może: powodować przekroczenia granicy terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny oraz powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych przepisami odrębnymi, szczególnie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, wód powierzchniowych oraz emisji odoru, wibracji i hałasu (t.j. zapewnienie warunków dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN - położonym w granicach opracowania zmiany planu i na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkalnictwa jednorodzinnego - położonych w bezpośrednim sąsiedztwie granic obszaru objętego zmianą planu jak dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową”);
- 6) kształtowanie systemu zieleni w procesie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:

- a) istniejącego drzewostanu, w tym szczególnie na obszarze ustalonym dla zieleni nieurządzonej (4Z) przy jego uzupełnianiu szczególnie w pasie ochronnym ciek w wodnego Dłuwianka (obszar przyrodniczo czynny „P” jako korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym zapewniający powiązania z korytarzem ekologicznym wzdłuż potoku Podłęzanka),
- b) dopuszcza się możliwość wycinki drzew w przypadku gdy stanowią one zagrożenie życia lub mienia lub w przypadku nieuniknionych kolizji z wprowadzanym programem (nie dotyczy zieleni wzdłuż ciek w wodnego Dłuwianka), zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem wprowadzenia nasadzeń zamiennych w miejscach nie kolidujących,
- c) na wyznaczonym terenie zabudowy produkcyjno – usługowej IPU nasadzania drzewostanu i krzewów szczególnie:
- od strony drogi lokalnej 6KD/L jako pasa izolacyjnego ograniczającego bezpośredni wpływ zanieczyszczeń i hałasu na istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkalnictwa jednorodzinne (położoną po stronie zachodniej poza obszarem objętym zmianą planu ) o szerokości min. 5m licząc od linii rozgraniczającej tej drogi,
  - wzdłuż linii rozgraniczającej teren produkcyjno usługowy IPU od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN jako pasa izolacyjnego ograniczającego bezpośredni wpływ hałasu oraz ewentualnych zanieczyszczeń o szerokości wg rysunku zmiany planu; w przypadku małej skuteczności pasa izolacyjnego ochrona przed hałasem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu IPU polegać będzie na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,
- d) na wyznaczonym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN nasadzania drzewostanu i krzewów od strony drogi lokalnej 6KD/L o szerokości min. 5m licząc od linii rozgraniczającej tej drogi,
- e) wprowadzenia co najmniej 20% udziału drzew i krzewów zimozielonych w ogólnej liczbie drzew i krzewów;
- 7) wymóg składowania mas ziemnych powstałych w procesie budowy zgodnie z przepisami szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, ze szczególnym uwzględnieniem warstwy próchnicznej gleb IV i wyższych klas bonitacyjnych, celem ich wykorzystania przy kształtowaniu terenu i urządzeniu zieleni; w terenach o spadkach powyżej 12% obowiązuje prowadzenie prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów kubaturowych i niwelacją terenu – na podstawie dokumentacji „geologiczno – inżynierskiej” ze szczególnym uwzględnieniem badań w zakresie stateczności stoku;
- 8) wymóg odbioru odpadów komunalnych i poprodukcyjnych z obszaru objętego zmianą planu w systemie indywidualnych umów z odbiorcą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) na całym obszarze objętym zmianą planu zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w tym zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych) z wyłączeniem tras komunikacyjnych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz przy uwzględnieniu oddziaływania tych przedsięwzięć na tereny sąsiednie związane szczególnie z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową (w nawiązaniu do ustaleń pkt 5 powyżej);
- 10) zachowanie warunków wynikających z wskazanych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określających minimalne odległości lokalizacji nowych budynków od dróg publicznych, które uwzględniając warunki lokalne wynoszą:
- a) 10m od krawędzi jezdni drogi publicznej klasy lokalnej (6KD/L),
  - b) 8m od krawędzi jezdni drogi publicznej klasy dojazdowej (7KD/D);
- 11) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku zmiany planu należy przyjąć wg tego rysunku; w miejscach gdzie nie zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.



### § 13.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego** ustala się:

- 1) w odniesieniu do transportu drogowego obsługę obszaru objętego zmianą planu należy rozwiązać w oparciu o:
  - a) drogę klasy lokalnej (6KD/L) przebiegającą wzdłuż granicy zachodniej obszaru objętego zmianą planu, po przebudowie jej włączenia do drogi krajowej (poza obszarem objętym zmianą planu) na warunkach ustalonych z zarządcą drogi,
  - b) drogę klasy dojazdowej (7KD/D) przebiegającą po wschodniej stronie obszaru objętego zmianą planu,
  - c) wprowadzenie nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych o szerokości min.5m stanowiących odgałęzienie z dróg, o których mowa w lit.a i lit.b (dopuszcza się możliwość wprowadzenia dojazdów wewnętrznych o jednym kierunku ruchu przy szerokości jezdni min. 3m);
- 2) w zakresie zasad obsługi komunikacją zbiorową obszar obsługiwany będzie przez linie autobusowe przebiegające poza obszarem objętym zmianą planu t.j. po stronie południowej w ulicy zbiorczej oraz po stronie północnej w drodze głównej (droga krajowa nr 4);
- 3) w zakresie zasad obsługi parkingowej należy zapewnić miejsca postojowe samochodów osobowych wg następujących wskaźników:
  - a) dla terenu zabudowy produkcyjno – usługowej 1PU: 20mp/1000m<sup>2</sup> oraz 15mp/100 zatrudnionych,
  - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN: 2mp/1 działkę (w tym 1mp w garażu);
- 4) na terenie, o którym mowa w pkt 3 lit.a miejsca postojowe mogą być realizowane w formie parkingów naziemnych lub parkingów lokalizowanych w ramach budynków (w tym wielopoziomowych), a także w formie pasów i zatok postojowych w obrębie nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych.

### § 14.

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

- 1) Przyjęcie następujących zasad dla wszystkich elementów istniejących i planowanych uzbrojenia w obszarze objętym zmianą planu:
  - a) dopuszczenie utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebudowy (w tym przeniesienia i skablowania) w dostosowaniu do stopnia kolizji z planowanymi nowymi obiektami a także z dopuszczeniem ich rozbudowy oraz budowy nowych sieci i urządzeń, w dostosowaniu do potrzeb, zgodnie z warunkami technicznymi dysponenta sieci,
  - b) prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia w ramach nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie,
  - c) dopuszczenie innego przebiegu tras planowanej infrastruktury technicznej niż określono w lit.b wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami technicznymi lub ekonomicznymi oraz pod warunkiem, że nie będą one naruszać pozostałych ustaleń zmiany planu,
  - d) spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych w tym przepisów dotyczących zachowania technicznych stref ochrony od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przyjęcie następujących zasad w odniesieniu do poszczególnych rodzajów uzbrojenia terenu:
  - a) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** : należy przyjąć wyposażenie terenu w sieć wodociągową w oparciu o funkcjonujący system wodociągu grupowego „Niepołomice” przy uwzględnieniu jego rozbudowy i modernizacji dla pokrycia potrzeb,
  - b) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** należy przyjąć:
    - jako obowiązujący system kanalizacji rozdzielczy,

- jako główny odbiornik ścieków sanitarnych funkcjonującą oczyszczalnię ścieków przy ul. Garbarskiej w Niepołomicach; z uwagi na dużą odległość od oczyszczalni dopuszcza się możliwość rozwiązania indywidualnego z własną oczyszczalnią ścieków dla całego obszaru lub zespołów obiektów kubaturowych występujących w obszarze objętym zmianą planu przy spełnieniu wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz przy zakazie stosowania rozwiązań opartych na rozsączkowaniu ścieków; na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych),
- c) w zakresie **odprowadzania wód opadowych** w nawiązaniu do zapisu §12 pkt 2 lit.b obowiązuje oczyszczanie wód opadowych pochodzących z terenów 1PU, 2MN, 3US przed ich odprowadzeniem do odbiornika (cieku wodnego Dłuwianka) w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych lub terenach inwestycji,
- d) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** należy przyjąć:
- zasilanie liniami średniego napięcia SN od strony północnej z układu położonego po północnej stronie drogi krajowej nr 4 poprzez realizację nowych odcinków tej sieci; dopuszcza się możliwość zasilania obszaru objętego zmianą planu od strony południowej tego obszaru poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia,
  - realizację w zależności od potrzeb 1 lub więcej stacji transformatorowych SN/nN zarówno dla programu produkcyjno usługowego jak i programu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą przy lokalizacji tych stacji uściślonej w fazie projektowania inwestycyjnego,
  - w przypadku realizacji wolnostojącej stacji transformatorowej niezbędne będzie zarezerwowanie terenu o powierzchni ok. 20m<sup>2</sup> a w przypadku stacji słupowej terenu o powierzchni ok. 6m<sup>2</sup>, z zapewnieniem dojazdu,
  - realizację w dostosowaniu do rozmieszczenia programu linii niskiego napięcia; dla programu zabudowy jednorodzinnej możliwość wykorzystania istniejących linii niskiego napięcia zasilających budynki zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,
- e) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** należy przyjąć:
- zasilanie obszaru w oparciu o istniejące gazociągi średniego ciśnienia z istniejących stacji redukcyjno – pomiarowych zlokalizowanych poza obszarem objętym zmianą planu,
  - realizację nowych odcinków sieci gazowej na obszarze objętym zmianą planu w dostosowaniu do potrzeb i w uzgodnieniu z zarządcą sieci poprzez rozbudowę istniejących sieci średniego ciśnienia,
  - spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- f) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** należy przyjąć: ogrzewanie w oparciu o system indywidualny (w tym kotłownię dla całego zespołu zabudowy lub poszczególnych podmiotów gospodarczych prowadzących działalność) z uwzględnieniem ustaleń §12 pkt 4 i dopuszczeniem, o którym mowa w pkt 1 lit.c.,
- g) w zakresie **łączności teletechnicznej** należy przyjąć:
- utrzymanie istniejących linii i urządzeń teletechnicznych,
  - budowę nowych linii i urządzeń teletechnicznych w dostosowaniu do potrzeb przewidywanego programu,
  - realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą istniejącej podbudowy słupowej, kanalizacji teletechnicznej kabli doziemnych i innych dostępnych rozwiązań.

## § 15.

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu** 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 4.**

#### **przepisy szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy**

#### **§ 16.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1PU** jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: **teren zabudowy produkcyjno - usługowej** obejmujący obiekty, urządzenia i zakłady związane z produkcją oraz wytwórczością (w tym rzemiosłem), sprzedaż hurtową, składowanie i magazynowanie oraz inną działalność gospodarczą o charakterze produkcyjno – usługowym wraz z obiektami biurowymi i administracyjnymi (przy uwzględnieniu ustaleń § 12 pkt 5 i 9).
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
  - 1) obiekty usług komercyjnych przy uwzględnieniu wymogu ust.4 pkt 6;
  - 2) obiekty usług publicznych;
  - 3) obiekty obsługi rolnictwa w tym (magazyny, składy);
  - 4) obiekty i urządzenia komunikacji;
  - 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej związane z funkcją;
  - 6) nie wydzielone w zmianie planu drogi i dojazdy wewnętrzne;
  - 7) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
  - 8) parkingi;
  - 9) zieleń urządzoną i izolacyjną (w tym zieleń pasa izolacyjnego);
  - 10) obiekty małej architektury.
3. W odniesieniu do warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu **1PU** obowiązują ustalenia określone w Rozdziale III a ponadto zamieszczone poniżej ustalenia.
4. W zakresie **warunków zabudowy i zasad zagospodarowania, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznej** ustala się:
  - 1) zachowanie proporcji aby łączny udział przeznaczenia dopuszczalnego nie przekraczał 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (nie dotyczy ust.2 pkt 8 i 9);
  - 2) kształtowanie przestrzeni produkcji i usług jako harmonijnego zespołu obejmującego obiekty, o których mowa w ust.1 i ust. 2 ze szczególnym uwzględnieniem:
    - a) wskazanej na rysunku zmiany planu (jako element informacyjny) strefy technicznej komunikacji od drogi krajowej Nr 4 związanej z zakazem lokalizacji w jej obrębie budynków i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi; dopuszcza się możliwość nieznaczego przekroczenia w/w strefy w granicach obszaru objętego zmianą planu pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych pozwalających na ochronę środowiska i zdrowia zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) przyjęcia zasady lokalizowania budynków wzdłuż nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych,
    - c) spełnienia wymogów parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ust. 5;
  - 3) stosowanie dachów płaskich lub o niewielkich spadkach spełniających następujące warunki:
    - a) kąt nachylenia połąci dachowych nie większy niż 30<sup>0</sup>,
    - b) spadki połąci dachowych symetryczne o jednolitym kącie nachylenia; nie dotyczy urządzeń i obiektów technologicznych;
  - 4) kształtowanie zieleni przy uwzględnieniu:
    - a) określonego w ust. 5 pkt 3 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

- b) wskazanych na rysunku zmiany planu pasów zieleni izolacyjnej od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz drogi publicznej klasy lokalnej,
  - c) ustaleń, o których mowa w §12 pkt 6;
- 5) wygradzanie terenów przez poszczególne podmioty gospodarcze przy uwzględnieniu zakazu stosowania ogrodzeń pełnych z wyjątkiem fragmentów wymagających przesłoneń niekorzystnych elementów zagospodarowania od strony istniejących i planowanych dróg;
  - 6) zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> /1 obiekt;
  - 7) organizację przestrzeni publicznej przy istniejących drogach publicznych szczególnie w rejonach planowanych wjazdów na teren zespołu produkcyjno - usługowego poprzez:
    - a) akcentowanie wejść i wjazdów z zastosowaniem zieleni ozdobnej i małej architektury,
    - b) dopuszczenie w ograniczonej ilości wielkogabarytowych urządzeń reklamowych (t.j. w ilości nie większej niż 2 urządzenia) oraz tablic reklamowych i informacyjnych o powierzchni nie przekraczającej 2m<sup>2</sup>,
5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** ustala się:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 40%;
  - 2) wskaźnik powierzchni zainwestowanej – max. 70%;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min.30%;
  - 4) maksymalną wysokość budynków – 12m; nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu, których gabaryt jest wyższy oraz obiektów których gabaryt wyższy podyktowany będzie względami technologicznymi i technicznymi.

## § 17.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2MN** jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*.
- 2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
  - 1) możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych i budynkach gospodarczych na działce (przy uwzględnieniu ustaleń § 12 pkt 5 i 9 );
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej związane z funkcją;
  - 3) nie wydzielone w zmianie planu drogi i dojazdy wewnętrzne;
  - 4) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
  - 5) parkingi;
  - 6) zieleni urządzona;
  - 7) obiekty małej architektury.
- 3. W odniesieniu do warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu **2MN** obowiązują ustalenia określone w Rozdziale III a ponadto zamieszczone poniżej ustalenia.
- 4. W zakresie **warunków zabudowy i zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
  - 1) zachowanie proporcji aby łączny udział przeznaczenia dopuszczalnego nie przekraczał 40% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (nie dotyczy ust.2 pkt 1 i 6);
  - 2) adaptację istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy i przebudowy; rozbudowa i przebudowa budynków istniejących, których wysokość przekracza określoną w ust.5 pkt 4 nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości tych budynków (wyjątkiem jest wymiana dachu płaskiego na spadzisty);
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> ;
  - 4) w kształtowaniu budynków należy uwzględnić:

- a) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - b) dla noworealizowalnych budynków na działce dostosowanie formą, pokryciem oraz materiałem i kolorystyką do budynków istniejących,
  - c) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych przy możliwości lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie przekraczającej  $2\text{m}^2$  w ilości 1 tablica na 1 działkę.
5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** ustala się:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30%;
  - 2) wskaźnik powierzchni zainwestowanej – max. 50%;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%;
  - 4) maksymalną wysokość budynków – 11m t.j. 2,5 kondygnacji (nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu, których gabaryt jest wyższy).
6. W zakresie **zasad i warunków podziału nieruchomości** ustala się:
- 1) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 2) warunki przestrzenne przy sporządzaniu podziału:
    - a) powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego : min.  $800\text{m}^2$ ,
    - b) minimalna szerokość działek: dla zabudowy wolnostojącej min. 18m, dla zabudowy bliźniaczej min. 14m,
    - c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego ulic publicznych i nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych nie może być mniejszy niż  $60^{\circ}$  oraz nie większy niż  $120^{\circ}$ .

## § 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3US** jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: **teren sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą** obejmujący boiska i pola do gier, bieżnie i ścieżki rekreacyjne oraz inne terenowe urządzenia sportu i rekreacji z towarzyszącymi obiektami pawilonowymi (szatnie, obiekty klubowe).
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
  - 1) obiekty usług komercyjnych z zakresu gastronomii, naprawy sprzętu sportowego i turystycznego;
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) nie wydzielone w zmianie planu drogi i dojazdy wewnętrzne;
  - 4) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
  - 5) parkingi;
  - 6) zielenie urządzona;
  - 7) obiekty małej architektury.
3. W odniesieniu do warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu **3US** obowiązują ustalenia określone w Rozdziale III a ponadto zamieszczone poniżej ustalenia.
4. W zakresie **warunków zabudowy i zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:
  - 1) zachowanie proporcji aby łączny udział przeznaczenia dopuszczalnego nie przekraczał 20% powierzchni terenu (nie dotyczy ust. 2 pkt 6);
  - 2) lokalizację programu kubaturowego i parkingów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej klasy dojazdowej 7KD/D z zachowaniem wyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy** ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 10%;
- 2) wskaźnik powierzchni zainwestowanej – max. 30%;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 70%;
- 4) maksymalną wysokość budynków – 11m.

#### § 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **4Z** jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: **teren zieleni nieurządzonej** obejmującej istniejące zadrzewienia i zakrzewienia w sąsiedztwie cieków wodnych Dłuwianka oraz ich poszerzenie w kierunku zachodnim i wschodnim.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) nie wydzielone w zmianie planu drogi i dojazdy wewnętrzne oraz dojścia piesze;
  - 3) zieleni urządzona z obiektami małej architektury.
3. W odniesieniu do warunków i zasad zagospodarowania terenu **4Z** obowiązują ustalenia określone w Rozdziale III a ponadto zamieszczone w ust.4 ustalenia.
4. W zakresie **warunków i zasad zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się zachowanie proporcji aby łączny udział przeznaczenia dopuszczalnego nie przekraczał 35% powierzchni terenu.

#### § 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **5WS** jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: **teren wód powierzchniowych śródlądowych** obejmujący ciek wodny Dłuwianka wraz z otuliną biologiczną koryta tego cieków.
2. W odniesieniu do warunków i zasad zagospodarowania terenu **5WS** obowiązują ustalenia określone w Rozdziale III.

#### § 21.

1. Dla terenów **KD** wskazanych na rysunku zmiany planu jako **przeznaczenie podstawowe** ustala się: **tereny dróg publicznych** obejmujących następujące elementy układu drogowego wraz z symbolami cyfrowo - literowymi:
  - 1) fragment drogi klasy lokalnej **6KD/L** ;
  - 2) drogę klasy dojazdowej **7KD/D** .
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach ustala się:
  - 1) wydzielone ciągi piesze i rowerowe (dotyczy wyłącznie 6KD/L);
  - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleni urządzona i izolacyjna (dotyczy 6KD/L).
3. W odniesieniu do warunków i zasad zagospodarowania terenów **KD** obowiązują ustalenia określone w Rozdziale III a ponadto zamieszczone poniżej ustalenia:
  - 1) określa się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dla poszczególnych elementów układu dróg wymienionych w ust.1:
    - a) fragment drogi klasy lokalnej 6KD/L – 7,5m w granicach obszaru objętego zmianą planu (przy całkowitej szerokości rezerwy dla tej drogi w liniach rozgraniczających wg ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego -15m),
    - b) droga klasy dojazdowej 7KD/D – 10m,

2) minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych należy przyjąć wg §12 pkt 10.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

### **§ 22.**

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) 30% dla terenu zabudowy produkcyjno – usługowej (1PU),
- 2) 20% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN),
- 3) 1% dla pozostałego przeznaczenia terenów.

### **§ 23.**

W granicach obszaru objętego zmianą planu traci moc uchwała Nr *XLI/581/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice – obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniatki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów* .

### **§ 24.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

### **§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

### **§ 26.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Niepołomicach

**Marek Ciastoń**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXV/659/10  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 25 maja 2010 r.  
[Zalacznik1.JPG](#)

### **Rysunek zmiany planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXV/659/10  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 25 maja 2010 r.  
[Zalacznik2.doc](#)

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXV/659/10  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 25 maja 2010 r.  
[Zalacznik3.doc](#)

### **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**