

**Uchwała Nr L/522/09**  
**Rady Miejskiej w Niepołomicach**  
z dnia 31 sierpnia 2009 r.

**w sprawie:** *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice - obszar „A” miasto Niepołomice - dla obszaru położonego przy ul. Słonecznej 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 XVII/184/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 20 września 2007 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice - obszar „A” miasto Niepołomice - dla obszaru położonego przy ul. Słonecznej w Niepołomicach* – Rada Miejska w Niepołomicach uchwała, **co następuje:**

**§ 1**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice - obszar „A” miasto Niepołomice - dla obszaru położonego przy ul. Słonecznej w Niepołomicach.
2. Zmiana, o której mowa w ust. 1 obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,01 ha o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały Nr XVII/184/07 z dnia 20 września 2007 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice - obszar „A” miasto Niepołomice - dla obszaru położonego przy ul. Słonecznej w Niepołomicach.*

**ROZDZIAŁ I**

**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 na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego (określonych w Rozdziale II);
- 3) przepisów dotyczących przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania i warunków zabudowy (określonych w Rozdziale III);
- 4) przepisów końcowych (określonych w Rozdziale IV).

### § 5

Podstawowym celem zmiany aktualnie obowiązującego planu miejscowego na obszarze określonym w § 1 ust.2 jest zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla rozwoju wprowadzanej nowej funkcji to jest mieszkalnictwa jednorodzinne 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) stworzenie środowiska mieszkaniowego zintegrowanego z przestrzeniami publicznymi oraz prawidłowo ukształtowanym wewnętrznym systemem zieleni;
- 4) zapewnienie integracji z terenami otaczającymi.

## § 6

Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klas III o łącznej powierzchni 3,7505 ha, zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 06.11.2008 znak : GZ.tr.057-602-530/08.

## § 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 „A” - miasto Niepołomice*, uchwalony uchwałą Nr XXXI/502/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005r.;
- 5) „**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;
- 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 cały obszar objęty zmianą planu, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 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 linie, poza którymi nie można sytuować 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 wewnętrzne, 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 wyznaczonego zmianą planu terenu;
- 11) „**wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej**” – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej 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 nadwiesz, 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) **„przestrzeni publicznej”** – należy przez to rozumieć miejsca i ich otoczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej takie jak ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej w tym autobusowej, 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”** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice uchwalone uchwałą Nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007r. ;
  - 17) **„ustaleniach zmiany planu”** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku, o którym mowa w § 3 ust.1;
  - 18) **„objektach usługowych publicznych i komercyjnych”** – należy przez to rozumieć wbudowane lub wolnostojące obiekty przeznaczone dla potrzeb administracji publicznej, kultury, oświaty, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz innych podobnych funkcji;
  - 19) **„wysokości budynków (zabudowy)”** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu najniższej położonego terenu przy budynku do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku (do kalenicy dachu), przy czym nie uważa się za najniższej położony teren przy budynku zagłębienia związane z jazdem do garażu oraz z zejściem do piwnic a także innych sztucznie wykonanych wcięć terenowych;
  - 20) **„powierzchni trwałego zainwestowania”** - 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 wraz z dojściami pieszymi, dojazdami, miejscami postojowymi i innymi powierzchniami trwale utwardzonymi;
  - 21) **„wskaźniku trwałego zainwestowania”** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni trwałego zainwestowania w powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej.
2. Ilekroć w uchwale zostają przywołane nazwy ulic należy przez to rozumieć nazwy nadane ulicom według stanu na dzień uchwalenia zmiany planu. Podobnie należy rozumieć inne nazwy własne przywołane w uchwale według 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 stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały:
  - 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linie rozgraniczające - obowiązujące;
  - 3) przeznaczenie terenu i symbol literowy: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 4) zasady zagospodarowania:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b) zasięg zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych,
    - c) kierunek podłączenia do głównego układu komunikacyjnego (ul. Słonecznej).
  
2. Określa się elementy informacyjne, które nie stanowią ustaleń zmiany planu zawarte w części graficznej:
  - 1) elementy położone w obszarze objętym zmianą planu:
    - a) zasięg obszaru zagrożonego wodami powodziowymi Q1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły (wg map zagrożenia powodziowego wykonanych w ramach Projektu Banku Światowego),
    - b) istniejący rów melioracyjny (z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu) wraz z minimalnym zasięgiem pasa ochronnego od w/w rowu (związany z jego aktualnym przebiegiem) ,
    - c) istniejące linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nn) do przebudowy;
  
  - 2) elementy położone poza obszarem objętym zmianą planu, wynikające z ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego:
    - a) linie rozgraniczające,
    - b) symbole literowe przeznaczenia terenów,
    - c) udokumentowane stanowiska archeologiczne,
    - d) istniejące ciek wodne i rowy melioracyjne,
    - e) istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą ochrony technicznej,
    - f) zasięg obszaru zagrożonego wodami powodziowymi Q1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły (wg map zagrożenia powodziowego wykonanych w ramach Projektu Banku Światowego),
    - g) zasięg zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych.

## § 9

1. Zakres regulacji zawartych w zmianie planu dotyczy rysunku zmiany planu oraz tekstu ustaleń zmiany planu i obejmuje:
  - 1) określone w § 8 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, z wyłączeniem regulacji, o których mowa w ust. 2 i 3.
  
2. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują:
  - 1) tereny i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie zabytków i dóbr kultury;
  - 2) tereny i obiekty chronione na mocy ustawy o ochronie przyrody;
  - 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.
  
3. Na obszarze objętym zmianą planu nie zachodzi potrzeba wprowadzania regulacji dotyczących:
  - 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 2) regulacji nieobligatoryjnych określanych w zależności od potrzeb.

## § 10

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 II**

### **Przepisy dotyczące zakresu wprowadzanych zmian na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego**

#### **§ 11**

1. W granicach określonych w § 1 ust. 2 zmienia się przeznaczenie terenu ustalonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym na cele użytkowania rolniczego R przeznaczając go na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.
2. W związku z ustaleniami ust. 1 na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego w granicach określonych w § 1 ust. 2 wprowadza się następujące zmiany:
  - 1) zachowuje się dotychczasowe linie rozgraniczające przebiegające w granicy obszaru objętego zmianą planu, tj.:
    - a) linie rozgraniczające z terenami utrzymanymi dla mieszkalnictwa jednorodzinnego MJ po stronie wschodniej, północnej i północno - zachodniej ,
    - b) linię rozgraniczającą z terenami utrzymanymi dla drogi lokalnej KL (ul. Słoneczna) po stronie północnej,
    - c) linię rozgraniczającą z terenami utrzymanymi dla zieleni nieurządzonej ZN po stronie południowo - zachodniej;
  - 2) wprowadza się nowe linie rozgraniczające z terenami użytkowania rolniczego R przebiegające w granicy obszaru objętego zmianą planu po stronie północno - zachodniej i południowej ;
  - 3) wprowadza się nowy symbol literowy MN dla rezerwy terenowej wynikającej ze zmiany, o której mowa w ust.1 oraz w ust. 2 pkt 1 i 2;
  - 4) wprowadza się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi lokalnej KL (ul. Słoneczna).

## **Rozdział III**

### **Przepisy dotyczące przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania i warunków zabudowy**

#### **§ 12**

W związku z ustaleniami § 11 dla wyznaczonej na rysunku zmiany planu nowej rezerwy terenowej wprowadza się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oraz warunków jego zabudowy a także zasad zagospodarowania, określone w § 13.

## § 13

1. W związku z ustaleniami § 11 dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN** ustala się **przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
  - 1) obiekty usługowe publiczne i komercyjne związane z obsługą mieszkańców;
  - 2) inną nieuciążliwą działalność gospodarczą w budynkach mieszkalnych (w tym rzemiosło produkcyjne);
  - 3) zieleń urządzoną ;
  - 4) obiekty oraz urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową;
  - 5) nie wydzielone w zmianie planu drogi i dojazdu wewnętrzne;
  - 6) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
  - 7) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunalnej związane z funkcją;
  - 8) parkingi;
  - 9) obiekty małej architektury,
  - 10) istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością przekształceń na cele przeznaczenia podstawowego.
3. W odniesieniu do warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu **MN** obowiązują ustalenia określone w ust. 4 – ust. 9.
4. W zakresie **warunków zabudowy, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznej** ustala się:
  - 1) kształtowanie przestrzeni mieszkalnictwa jako harmonijnych zespołów zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących usług oraz zieleni poprzez:
    - a) zachowanie warunków wynikających z wyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy t.j. przy zachowaniu odległości nowo realizowanych budynków: min. 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy lokalnej KL (położonej na styku z obszarem objętym zmianą planu); w miejscach gdzie nie zostały wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują przepisy odrębne (z wyłączeniem ust.8 pkt 1 lit. b),
    - b) przyjęcie zasady lokalizowania budynków wzdłuż nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych,
    - c) zapewnienie jednorodności form, detalu oraz kolorystyki i zastosowanego materiału wykończeniowego budynków lokalizowanych na terenie, działce budowlanej lub terenie inwestycji z uwzględnieniem w kształtowaniu formy i gabarytów budynków ustaleń określonych w ust. 5,
    - d) w kolorystyce budynków przyjęcie zasady: ściany jasne, dachy ciemne (w odcieniach czerwieni, brązu, szarości);
  - 2) stosowanie dachów wielospadowych spełniających następujące warunki:



- a) wysunięcie okopów min. 60 cm poza lico muru,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż  $30^{\circ}$  i nie większy niż  $45^{\circ}$  (z tolerancją  $10^{\circ}$ ),
  - c) spadki połaci dachowych będą symetryczne (o jednolitym kącie nachylenia);
- 3) kształtowanie zieleni przy uwzględnieniu:
- a) określonego w ust. 5 pkt 2 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) powiązania z zielenią towarzyszącą obiektom istniejącym i realizowanym na działkach sąsiednich (ze szczególnym uwzględnieniem obszarów przyległych do istniejących i planowanych ulic) oraz z zielenią towarzyszącą ciekowi wodnemu po stronie zachodniej poza granicami obszaru objętego zmianą planu ;
- 3) w przypadku wygradzania terenu, należy uwzględnić:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych segmentowych z blachy oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i żelbetowych (przęsła),
  - b) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż drogi klasy lokalnej (położonej na styku z obszarem objętym zmianą planu) – nakaz jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tej drogi;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $400\text{m}^2$ ;
- 6) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych oraz tablic informacyjnych o wymiarach większych niż  $2,0\text{m} \times 1,0\text{m}$ .
5. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad i warunków podziału nieruchomości** ustala się:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 30%;
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min.50%;
  - 3) wskaźnik trwałego zainwestowania – max. 50% ;
  - 4) wysokość budynków (zabudowy):
    - a) budynki mieszkalne– max. 11m,
    - b) budynki gospodarcze i wolnostojące budynki usług komercyjnych i publicznych – max. 7m;
  - 5) zapewnienie miejsc postojowych (mp) w ilości:
    - a) co najmniej 2mp/1budynek mieszkalny jednorodzinny (w tym 1 miejsce w garażu),
    - b) co najmniej 15mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 20mp/100 zatrudnionych dla usług;

- 6) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) warunki przestrzenne przy sporządzaniu podziału:

a) powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 600m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min.400m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem tolerancji max. 20% wynikających z uwarunkowań lokalnych (kształt działki, istniejące zainwestowanie kubaturowe itp.),

b) szerokość frontu działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 18m, bliźniaczej – 14m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – min.6m,

c) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości oraz szerokości frontu działek dla przeznaczenia dopuszczalnego realizowanego na wydzielonych działkach , o którym mowa w ust. 2 pkt 1,2,4 i 8; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru wprowadzanego programu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

d) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego istniejących dróg publicznych oraz niewydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych nie mniejszy niż 60<sup>0</sup> oraz nie większy niż 120<sup>0</sup>;

- 8) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 55% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej, przy czym ograniczenie to nie dotyczy ust. 2 pkt 3.

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

1) zasadę zachowania w sposobie zagospodarowania działki budowlanej, terenu lub terenu inwestycji proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej , zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 5 pkt 1 i 2;

2) dla zapewnienia wymogów sanitarnych oraz ochrony przed skażeniem wód powierzchniowych i podziemnych spełnienie następujących warunków:

a) wyposażenie terenów budowlanych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym szczególnie kanalizację sanitarną,

- b) oczyszczanie wód opadowych i ścieków opadowych pochodzących z dróg i parkingów przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odprowadzeniem do cieków powierzchniowych z zastosowaniem urządzeń podczyszczających wody opadowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 ;
  - 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową” ustalony w przepisach odrębnych;
  - 5) zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego obejmującego obiekty usługowe publiczne i komercyjne i inną działalność gospodarczą w budynkach mieszkalnych (w tym rzemiosło produkcyjne) , których stężenie zanieczyszczeń przekracza wartości dopuszczalne na granicy terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny, powodując obniżenie wymaganych na podstawie przepisów odrębnych dopuszczalnych poziomów w zakresie standardów środowiskowych właściwych dla zabudowy mieszkaniowej;
  - 6) kształtowanie systemu zieleni z uwzględnieniem w procesie zabudowy i zagospodarowania terenu :
    - a) dążności do zachowania istniejącego drzewostanu; dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów wyłącznie w przypadku gdy stanowią one zagrożenie życia lub mienia oraz w przypadkach nieuniknionych kolizji z planowanym zainwestowaniem z warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz warunkiem wprowadzenia nasadzeń zamiennych w miejscach nie kolidujących z planowanym programem kubaturowym,
    - b) nasadzania drzewostanu i krzewów o charakterze szpalerowym szczególnie od strony drogi lokalnej (położonej na styku z obszarem objętym zmianą planu) oraz wzdłuż niewydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych o zwiększonej częstotliwości ruchu (jako ograniczenia bezpośredniego wpływu zanieczyszczeń komunikacyjnych i hałasu) przy udziale co najmniej 30% zieleni zimozielonej;
  - 7) wymóg składowania mas ziemnych powstałych w procesie budowy zgodnie z przepisami szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, ze szczególnym uwzględnieniem warstwy próchniczej gleb IV i wyższych klas bonitacyjnych, celem ich wykorzystania przy kształtowaniu terenu i urządzeniu zieleni;
  - 8) zasadę odbioru odpadów pod nadzorem gminy w systemie indywidualnych umów z odbiorcą, na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 9) zachowanie istniejącego powierzchniowego odwodnienia terenu z dopuszczeniem zmiany przebiegu istniejących rowów przy zapewnieniu niezbędnych pasów ochronnych o szerokości min.5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu.

7. 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy rozwiązać w oparciu o dojazd z ulicy lokalnej (ul. Słoneczna) poprzez nie wydzielone w zmianie planu drogi i dojazdy wewnętrzne przy spełnieniu warunków:
  - a) szerokość jezdni nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych -min. 5m,
  - b) minimalna odległość lokalizowania nowych obiektów kubaturowych od krawędzi jezdni nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych – 6m;
- 2) obsługę komunikacją zbiorową zapewnią:
  - a) linie autobusowe przebiegające w ul. Zabierzowskiej, ewentualnie w ul. Słonecznej,
  - b) linie mikrobusowe przebiegające w ul. Zabierzowskiej;
- 3) zasady obsługi parkingowej obszaru objętego zmianą planu:
  - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należy zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w ust. 5 pkt 5, lit.a,
  - b) dopuszcza się możliwość parkowania przykrawężnikowego wzdłuż niewydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych pod warunkiem poszerzenia jezdni co najmniej o 1 m w stosunku do ustaleń pkt 1 lit.a.

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

- 1) przyjęcie zasady dla wszystkich elementów istniejących i planowanych uzbrojenia:
  - a) utrzymania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy (w tym odcinkowego przeniesienia w dostosowaniu do stopnia kolizji z planowanymi nowymi obiektami), zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego dysponenta sieci,
  - b) prowadzenia nowych ciągów uzbrojenia w ramach nie wydzielonych w zmianie planu dróg i dojazdów wewnętrznych lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie (w tym w pasie przyległym do istniejącej drogi lokalnej położonej na styku z obszarem objętym zmianą planu),

- c) dopuszczenia 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) spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych w tym szczególnie dotyczących zachowania technicznych stref ochrony od urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poprzez zapewnienie stosownych odległości istniejącego i planowanego zainwestowania kubaturowego oraz drzewostanu od tych urządzeń i sieci ;

2) w odniesieniu do poszczególnych rodzajów uzbrojenia terenu ustalenia dotyczą:

- a) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** należy przyjąć wyposażenie terenu w sieć wodociągową w oparciu o funkcjonujący system wodociągu grupowego „Niepołomice” z doprowadzeniem wody do obszaru objętego zmianą planu ,
- 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,
  - do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się możliwość stosowania rozwiązań tymczasowych t.j. szczelnych zbiorników na nieczystości płynne (szamba) przy zakazie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** należy przyjąć:
  - jako źródło zasilania GPZ Niepołomice,
  - budowę nowej linii napowietrznej 15Kv z GPZ Niepołomice lub wykorzystanie istniejącej linii napowietrznej 15kV po jej przebudowie na linię dwutorową,
  - lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz linii SN i nn w obszarze objętym zmianą planu w ilości dostosowanej do wielkości programu na podstawie bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej przez przewidywanych odbiorców, sporządzonego na etapie projektowania inwestycyjnego,
  - sieci SN i nn w obszarze objętym zmianą planu realizowane będą jako napowietrzne i kablowe przy prowadzeniu zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1,
- d) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** należy przyjąć:
  - zasilanie w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia 9110PE przebiegający wzdłuż ul. Zabierzowskiej z odgałęzieniem do ul. Słonecznej,
  - prowadzenie odcinków planowanych sieci średnioprężnych zasilających budynki w obszarze objętym zmianą planu w nawiązaniu do zasad określonych w pkt 1,

- spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- e) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** należy przyjąć ogrzewanie w oparciu o system indywidualny (w poszczególnych budynkach) z uwzględnieniem wymogów określonych w ust. 6 pkt 3,
- f) w zakresie **łączności teletechnicznej** należy przyjąć realizację sieci telekomunikacyjnych za pomocą istniejącej podbudowy słupowej , kanalizacji teletechnicznej kabli doziemnych i innych dostępnych rozwiązań z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 1

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 14**

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 15%.

#### **§ 15**

W granicach obszaru objętego zmianą planu traci moc uchwała Nr XXXI/502/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 12 kwietnia 2005r. w sprawie *miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice - obszar „A” miasto Niepołomice*.

#### **§ 16**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

#### **§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

#### **§ 18**

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