

**Uchwała Nr L/524/09**  
**Rady Miejskiej w Niepołomicach**  
z dnia 31 sierpnia 2009 r.

**w sprawie:** *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej „dla obszaru położonego pomiędzy cmentarzem w Niepołomicach a Puszcą Niepołomicką”.*

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/188/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej „dla obszaru położonego pomiędzy cmentarzem w Niepołomicach a Puszcą Niepołomicką” – 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 dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej dla obszaru położonego pomiędzy cmentarzem w Niepołomicach a Puszcą Niepołomicką. Zmiana, o której mowa w ust. 1 obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,63 ha o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały Nr XVII/188/07 z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej dla obszaru położonego pomiędzy cmentarzem w Niepołomicach a Puszcą Niepołomicką .

**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 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 dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej na 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 wydzieleniu w ramach terenu ustalonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności dla uzyskania dokumentu w oparciu, o który można prowadzić politykę przestrzenną oraz wydawać decyzje w sprawie pozwolenia na budowę i zagospodarowania obszaru.

### § 6

Utrzymuje się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonane w aktualnie obowiązującym planie miejscowym w oparciu o decyzję nr GZ.tr.057-602-254/06 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25.04.2006r. oraz wcześniejsze decyzje uzyskane dla poprzednio sporządzanych planów.

## § 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 dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej*, uchwalony uchwałą Nr V/38/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007r. (będący zmianą mpzp Gminy Niepołomice obszar „A”- miasto Niepołomice);
- 5) „**nie wydzielonych w zmianie planu drogach 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;
- 6) „**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;
- 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;
- 8) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu;
- 9) „**terenie**” – należy przez to rozumieć część obszaru objętego zmianą planu, wydzieloną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem 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 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 nadwiesznień, 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, 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**” – 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) „ **obiektach usługowych**” – należy przez to rozumieć wbudowane 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) „**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 związanego ze zjazdem do garażu oraz z zejściem do piwnic a także innych sztucznie wykonanych wcięć terenowych.
2. 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) oznaczenia formalne:
    - a) granica obszaru objętego zmianą planu,
    - b) linie rozgraniczające - obowiązujące;
  - 2) przeznaczenie terenów i ich symbole literowe:
    - a) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności,
    - b) KD/D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej (fragment w granicach obszaru objętego zmianą planu).
  - 3) warunki i zasady zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) zasięg udokumentowanego stanowiska archeologicznego (fragment w granicach obszaru objętego zmianą planu),
  - c) główny użytkowy poziom wodonośny trzeciorzędowy GZWP Nr 451 (zasięg),
  - d) kierunek włączenia niewydzielonej w zmianie planu drogi wewnętrznej z drogi dojazdowej KD/D.
2. Określa się elementy informacyjne ustaleń zmiany planu zawarte na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały:
- 1) elementy położone poza obszarem objętym zmianą planu wynikające z ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego;
  - 2) elementy infrastruktury technicznej.
3. Zakres regulacji zawartych w zmianie planu dotyczy rysunku zmiany planu oraz tekstu ustaleń zmiany planu i obejmuje:
- 1) określone w ust.1 regulacji 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 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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 4) tereny i obszary górnicze;
  - 5) tereny i obiekty dóbr kultury współczesnej.
5. 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.

## § 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 II

### Przepisy dotyczące zakresu wprowadzanych zmian w aktualnie obowiązującym planie miejscowym

## § 10

1. Na rysunku aktualnie obowiązującego planu miejscowego w granicach określonych w § 1 ust. 2 zmienia się przeznaczenie części terenu ustalonego w aktualnie obowiązującym planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2MN przeznaczając go na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności przy jednoczesnym zachowaniu wchodzącego w obszar objęty zmianą planu fragmentu rezerwy ustalonej w aktualnie obowiązującym planie miejscowym dla drogi dojazdowej.
2. Określona w ust.1 zmiana dotyczy zarówno rysunku zmiany planu jak i tekstu uchwały i obejmuje:
  - 1) na rysunku zmiany planu w granicach określonych w § 1 ust.2:
    - a) zachowanie:
      - wewnętrznego odcinka linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
      - zasięgu odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony istniejącej drogi dojazdowej,
      - zasięgu fragmentu udokumentowanego stanowiska archeologicznego,
    - b) likwidację dotychczasowych symboli przeznaczenia terenów 2MN i KDD,
    - c) wprowadzenie:
      - nowych linii rozgraniczających wydzielających teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności, o przebiegu w granicy obszaru objętego zmianą planu,
      - nowych symboli literowych przeznaczenia terenów MW i KD/D,
      - nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony północno - wschodniej (związanych z istniejącym rowem melioracyjnym),
      - nowych oznaczeń w zakresie: zasięgu głównego użytkowego poziomu wodonośnego trzeciorzędowego GZWP Nr 451 Bogucice, kierunku włączenia niewydzielonej w zmianie

planu drogi wewnętrznej z drogi dojazdowej oraz w zakresie informacyjnym w tym dotyczącym elementów infrastruktury technicznej.

- 2) w tekście uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego wprowadzenie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów a także zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy (w nawiązaniu do ustaleń zawartych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym dla terenów 3MW/MN oraz KDD).

### **ROZDZIAŁ III**

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

#### **§ 11**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MW** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności**.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
  - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tym szczególnie intensywniejsze jej formy t.j. zabudowa szeregowa;
  - 2) obiekty usługowe związane z obsługą mieszkańców;
  - 3) obiekty oraz urządzenia sportu i rekreacji związane z zabudową mieszkaniową;
  - 4) nie wydzielony w zmianie planu fragment rowu melioracyjnego,
  - 5) nie wydzielone w zmianie planu drogi wewnętrzne;
  - 6) nie wydzielone w zmianie planu dojścia piesze;
  - 7) parkingi i garaże ;
  - 8) sieci i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej związane z funkcją;
  - 9) zieleń urządzona i nieurządzona;
  - 10) obiekty małej architektury.
3. W odniesieniu do warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu MW obowiązują ustalenia określone w ust.4 - ust.10.
4. W zakresie **warunków zabudowy, ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznej** ustala się:
  - 1) kształtowanie przestrzeni mieszkalnictwa wielorodzinnego jako harmonijnego zespołu zabudowy z towarzyszącymi usługami i urządzeniami oraz zielenią poprzez:
    - a) zachowanie warunków wynikających z wyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy t.j. przy zachowaniu odległości od granicy Puszczy Niepołomickiej (położonej poza obszarem objętym zmianą planu od strony południowej) – 30m oraz od rowu melioracyjnego – min. 3m ; w miejscach gdzie nie zostały wskazane na rysunku

zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy (w tym także w przypadku nie wydzielonych w zmianie planu dróg wewnętrznych), obowiązują przepisy odrębne,

- b) zapewnienie jednorodności form, detalu architektonicznego, kolorystyki oraz zastosowanego materiału wykończeniowego budynków lokalizowanych na terenie, terenie inwestycji lub działce budowlanej,
- c) w kolorystyce budynków przyjęcie zasady: ściany jasne, dachy ciemne (w odcieniach czerwieni, brązu, szarości),
- d) stosowanie dachów wielospadowych o nadwieszonych okapach spełniających następujące wymogi:
  - kąt nachylenia połaci dachowej nie mniejszy niż  $20^{\circ}$  oraz nie większy niż  $45^{\circ}$ ,
  - spadki połaci dachowych symetryczne (o jednolitym kącie nachylenia).

2) zachowanie ustalonych w ust. 5 proporcji przeznaczenia dopuszczalnego w stosunku do przeznaczenia podstawowego oraz wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania;

3) kształtowanie zieleni w ramach zespołu mieszkaniowego przy uwzględnieniu:

- a) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego w ust. 5 pkt 3,
- b) powiązania z zielenią towarzyszącą obiektom istniejącym i realizowanym na działkach sąsiednich,
- c) zapewnienia co najmniej 30% udziału drzewostanu i krzewów zimozielonych w ogólnej liczbie drzew i krzewów;

4) zakaz lokalizacji obiektów usługowych z lokalami handlowymi lub samodzielnymi obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej  $300\text{m}^2$ ;

5) w przypadku lokalizacji w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (jako przeznaczenia dopuszczalnego) obiektów handlowych wolnostojących lub wbudowanych ich powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej na działce;

6) w przypadku wygradzania terenu, terenu inwestycji lub działek budowlanych należy uwzględnić zakaz stosowania ogrodzeń pełnych segmentowych z blachy oraz ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i żelbetowych (pręsła) oraz zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od krawędzi linii brzegowej rowu odwadniającego.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 1,0;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 50%;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 4) wysokość budynków (zabudowy):

- a) dla budynków wielorodzinnych – max. 11m,



- b) dla budynków jednorodzinnych – max. 9m,
  - c) dla budynków usługowych (wolnostojących) – max. 9m,
  - d) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – max.7,
- 5) zabezpieczenie miejsc parkingowych (mp):
- a) dla zabudowy wielorodzinnej: min. 1mp/1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej: min. 2mp/1 działkę (uwzględniając w tym miejsce w garażu),
  - c) dla usług : min. 20mp/1000m<sup>2</sup> pow. uż., przy czym dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m<sup>2</sup>: min. 2 mp/1 obiekt lub lokal;
- 6) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie przekroczyła 45% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (nie dotyczy ust.2 pkt 1 i pkt 9).
6. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:
- 1) zasadę racjonalnego wykorzystania gruntów przeznaczonych do zainwestowania, z zachowaniem w sposobie zagospodarowania terenu, działki budowlanej lub terenu inwestycji odpowiednich proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.5 pkt 2 i pkt 3;
  - 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 niewydzielonych w zmianie planu dróg wewnętrznych i parkingów przed wprowadzeniem do kanalizacji lub odprowadzeniem do cieków powierzchniowych z zastosowaniem urządzeń podczyszczających wody opadowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) nakaz wprowadzania rozwiązań zapobiegających przenikaniu do podłoża i wód podziemnych substancji szkodliwych dla tych wód (dotyczy niektórych usług oraz sposobu czasowego składowania odpadów komunalnych);
  - 3) zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych związanych z zainwestowaniem obszaru objętego zmianą planu , należy rozwiązać 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) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi i innymi odpadami pod nadzorem gminy w systemie indywidualnych umów z odbiorcą, z segregacją odpadów u źródła ich powstania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MW pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku winny odpowiadać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska rodzajowi terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową”;
  - 6) w kształtowaniu systemu zieleni należy uwzględnić :
    - a) dążność do zachowania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki drzew i krzewów w przypadku gdy stanowią one zagrożenie życia lub mienia oraz w przypadkach nieuniknionych kolizji z planowanym zainwestowaniem, z warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
    - b) w procesie nasadzenia drzewostanu i zieleni niskiej dążność do zachowania fragmentów zieleni o charakterze naturalnym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego rowu melioracyjnego,
    - c) ustalenia, o których mowa w ust.4 pkt 3;
  - 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,
  - 8) istniejący w ramach terenu nie wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu fragment rowu melioracyjnego pozostawia się do zachowania z obowiązkiem zapewnienia przy lokalizacji budynków minimalnej odległości od tego rowu wynikającej z ust.4 pkt 1 lit.a;
7. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** w związku z położeniem części obszaru objętego zmianą planu w zasięgu udokumentowanego stanowiska archeologicznego wszelkie działania inwestycyjne w tym zasięgu należy prowadzić zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.
8. W zakresie **zasad i warunków podziału nieruchomości** ustala się:
- 1) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości w przypadku wprowadzenia w ramach terenu MW zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (jako przeznaczenia dopuszczalnego) przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 2) zapewnienie dostępności działek przez realizację niewydzielonej w zmianie planu drogi wewnętrznej spełniającej wymogi określone w ust.10 pkt 1 lit.c;
  - 3) warunki przestrzenne przy sporządzaniu podziału dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - a) powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego :
      - dla zabudowy szeregowej: min. 300m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy bliźniaczej: min. 500m<sup>2</sup>,
      - dla zabudowy wolnostojącej: min. 600m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek:

- dla zabudowy szeregowej: min. 6m,
- dla zabudowy bliźniaczej: min. 14m,
- dla zabudowy wolnostojącej: min. 18m,

c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego nie wydzielonych w zmianie planu dróg wewnętrznych nie może być mniejszy niż  $60^{\circ}$  oraz nie większy niż  $120^{\circ}$ ,

9. 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.

10. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

1) **zasady obsługi komunikacyjnej** obszaru objętego zmianą planu:

- a) obsługę komunikacyjną terenu MW należy rozwiązać w oparciu o istniejącą drogę dojazdową KD/D (fragment wchodzący w obszar objęty zmianą planu) poprzez wprowadzenie nie wydzielonej na rysunku zmiany planu drogi wewnętrznej (w rozumieniu § 7 ust.1 pkt 5) przebiegającej w układzie prostopadłym do istniejącej drogi KD/D i połączonej z tą drogą w skrzyżowaniu (wg kierunku wskazanego na rysunku zmiany planu);
- b) ustalenia dla drogi klasy dojazdowej (w tym także jej parametry) określono w § 12;
- c) dla niewydzielonej w zmianie planu drogi wewnętrznej, o której mowa w lit.a ustala się następujące parametry w części wlotowej do istniejącej drogi dojazdowej:

- szerokość w liniach rozgraniczających dostosowana do istniejącego stanu własności lecz nie mniejsza niż 7,5 m,
- szerokość jezdni, min. 5,5 m
- co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 1,5 m,

d) w ramach zespołu mieszkaniowego dopuszcza się podjazdy o szerokości min 5 m.

2) **obsługę komunikacją zbiorową** zapewnią linie autobusowe i mikrobusowe prowadzone w drodze wojewódzkiej nr 964 zlokalizowanej poza obszarem objętym zmianą planu po stronie północnej.

3) **zasady obsługi parkingowej** terenu MW:

- a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o obniżonej intensywności MW i jej przeznaczenia dopuszczalnego należy zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc postojowych samochodów osobowych wg wskaźników określonych w ust. 5 pkt 5;
- b) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych winny być lokalizowane:
  - w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako parkingi naziemne, podziemne lub lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych (w tym garaże) z dopuszczeniem pasów i zatok postojowych w ramach niewydzielonej w zmianie planu drogi wewnętrznej (w zależności od panujących warunków i dyspozycji terenowych),
  - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dopuszczonej ustaleniami zmiany planu) w ramach działek jako miejsca postojowe naziemne i w ramach garażu.

## § 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KD/D** ustala się jako **przeznaczenie podstawowe: *teren drogi publicznej klasy dojazdowej (jako fragment wchodzący w obszar objęty zmianą planu wynikający z ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego)***.
2. Jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonym w ust. 1 terenie ustala się:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) zieleń towarzyszącą.
3. Podstawowe parametry drogi klasy dojazdowej oraz warunki zagospodarowania:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu wchodzącego w obszar objęty zmianą planu (licząc od krawędzi istniejącej jezdni stanowiącej południową granicę obszaru objętego zmianą planu): 5m, (przy całkowitej szerokości tej drogi w liniach rozgraniczających wg ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego: 10m),
  - 2) w ramach wchodzącego w obszar objęty zmianą planu fragmentu drogi klasy dojazdowej należy zrealizować fragment jezdni poprzez jej poszerzenie względem stanu istniejącego, chodnik szerokości 1,5m, ewentualnie zieleń;
  - 3) zakaz wprowadzania wszelkich reklam w pasie drogowym;
  - 4) obowiązek oczyszczania wód opadowych i ścieków opadowych przed wprowadzeniem do kanalizacji lub odprowadzeniem do cieków powierzchniowych z zastosowaniem urządzeń podczyszczających wody opadowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ IV

### Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej na obszarze objętym zmianą planu

#### § 13

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) istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do stopnia kolizji z planowanymi nowymi obiektami, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez odpowiedniego dysponenta sieci,
  - b) prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia w ramach drogi klasy dojazdowej (KD/D) oraz 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 terenowymi, 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 obiektów 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 wodociagową 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 zbiorczy,
    - jako główny odbiornik ścieków sanitarnych funkcjonującą oczyszczalnię ścieków przy ul. Garbarskiej w Niepołomicach,
    - dopuszczenie do czasu budowy kanalizacji odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych wybieralnych osadników ścieków (szamba).
  
  - c) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** należy przyjąć:

- jako źródło zasilania istniejące stacje elektroenergetyczne znajdujące się poza obszarem objętym zmianą planu,
- konieczność rozbudowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną wynikającą zarówno ze wzrostu zapotrzebowania mocy jak i koniecznej modernizacji istniejącej sieci, która polegać będzie na: przebudowie istniejących linii napowietrznych 15kV oraz budowie nowych linii średniego napięcia (przy prowadzeniu w obszarze objętym zmianą planu zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1), budowie nowych stacji transformatorowych (słupowych lub kontenerowych) lokalizowanych w obszarze objętym zmianą planu lub w jego rejonie. Stacje transformatorowe w obszarze objętym zmianą planu należy lokalizować w ilości dostosowanej do wielkości programu (przy lokalizacji uściślonej w fazie projektowania inwestycyjnego),
- w przypadku konieczności realizacji wolnostojącej stacji transformatorowej niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20m<sup>2</sup>, a dla stacji słupowej terenu o powierzchni ok. 6m<sup>2</sup> z zapewnieniem dojazdu.

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

- zasilanie w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia zasilany z istniejących stacji redukcyjno pomiarowych poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie,
- 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 (kotłownie dla zespołu budynków lub w poszczególnych budynkach),
- spełnienie wymogów określonych w § 11 ust. 6 pkt 3,

f) w zakresie **łączności teletechnicznej** należy przyjąć:

- zachowanie i modernizację sieci międzymiastowych i między centralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb,
- obsługę zabudowy w obszarze objętym zmianą planu z central automatycznych poprzez sieć istniejących i nowo realizowanych ziemnych kabli telekomunikacyjnych ( z dopuszczeniem innych dostępnych rozwiązań) przy uwzględnieniu zasad określonych w pkt 1,
- zakaz realizacji na obszarze objętym zmianą planu urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne , będących instalacjami w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.

**ROZDZIAŁ V**  
**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 30%.

**§ 15**

W granicach obszaru objętego zmianą planu traci moc obowiązująca uchwała Nr V/38/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej.*

**§ 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.