

**UCHWAŁA NR VII/88/11  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 4 maja 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice, dla obszaru ścisłego centrum miasta Niepołomice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717z 2003 r. z późn. zm.) w związku z art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U z 2010 r. Nr 130, poz.871), art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.)

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, w związku z uchwałą Nr L/525/09 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 31 sierpnia 2009 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice obszar „A” dla obszaru ścisłego centrum miasta Niepołomice, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 10,17 ha i o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku zmiany planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) pas ochronny wzdłuż cieków;
  - 5) obiekty zabytkowe, dla których ustanawia się ochronę;
  - 6) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 7) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej;
  - 8) granice strefy ochrony ekspozycji.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:
  - 1) **1 - 8 MU1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - 2) **1 - 2 UP1, 1 UP2, 1 UP3** - Tereny usług publicznych;
  - 3) **1 U2** - Tereny usług;
  - 4) **1 UK** - Tereny zabudowy sakralnej;
  - 5) **1 PP1** - Tereny miejskiej przestrzeni publicznej;

- 6) **1 PP2** - Tereny miejskiej przestrzeni publicznej;
  - 7) **2 PP2/KDZ/KDD** - Tereny miejskiej przestrzeni publicznej i dróg publicznych;
  - 8) **1 ZP1** - Tereny zieleni urządzonej;
  - 9) **1 ZP2** - Tereny zieleni urządzonej;
  - 10) **1 KU1** - Tereny obsługi komunikacji;
  - 11) **1 KDG, 1- 7 KDD** - Tereny dróg publicznych;
  - 12) **1 KDW** - Tereny dróg wewnętrznych;
  - 13) **1 - 2 KDX** - Tereny ciągów pieszych.
4. Rysunek zmiany planu zawiera ponadto następujące oznaczenia niestanowiące ustaleń zmiany planu:
- 1) pomniki przyrody;
  - 2) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
  - 3) zasięg zbiornika wodnego i rów;
  - 4) orientacyjna granica obszaru zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi Q 1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły – wg map zagrożenia powodziowego wykonanych w ramach Projektu Banku Światowego;
  - 5) ważniejsze obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
5. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
- 1) oznaczenie cyfrowe następujące po kropce określają indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów; np. zapis **1 – 8 MU1** należy odczytywać jako dotyczący wszystkich terenów o danym przeznaczeniu o numerach porządkowych od 1 do 8;
  - 2) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust.3.

### § 3.

Załącznikami do uchwały, niebędące ustaleniami zmiany planu, są:

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

### § 4.

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

## § 5.

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

- 1) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek zmiany planu;
- 2) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który jako ustalony zmianą planu jest jedyny lub przeważający na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie planu, ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tej zmiany planu;
- 7) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i zakresem projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 8) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszń, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższej położonego poziomu gruntu rodzimego przy budynku do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki); przy czym nie uważa się za najniższej położony teren przy budynku zagłębienia związane z jazdem do garażu podziemnego oraz z zejściem do piwnic, a także sztucznie wykonanych wcięć terenowych;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, poza którymi nie można sytuować budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu objętego inwestycją, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu inwestycji przylegającą do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym;
- 15) **dojazdach** (nie wydzielonych) – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów lub terenów inwestycji;
- 16) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów;
- 17) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej służące realizacji celu publicznego w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla wybranych kategorii terenów, finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych;
- 18) **zabudowie usług komercyjnych** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych;

- 19) **zabudowie usług podstawowych** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności;
- 20) **mieszkania wbudowane** - należy przez to rozumieć wbudowany w budynek usługowy lokal mieszkalny;
- 21) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam;
- 22) **nośnikach informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji publicznej takie jak: znaki, szyldy i tablice –wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych.

## § 6.

Ustala się następujące zasady i ogólne warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów gospodarki nieruchomościami;
- 2) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości w zakresie ustalonym dla poszczególnych kategorii terenów, z zastrzeżeniem pkt. 3 - 5;
- 3) w przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układu działek budowlanych podział ten musi zapewniać:
  - a) dostęp do drogi publicznej realizowany bezpośrednio z układu dróg publicznych lub poprzez drogę wewnętrzną albo przez nie wydzielony w zmianie planu dojazd lub służebność,
  - b) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
- 4) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, objekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich;
- 5) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

## Rozdział 2.

### Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

#### I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

## § 7.

1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:
  - 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie wskaźnikami i parametrami ustalonymi w zmianie planu;
  - 2) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane rozbudowywane i nadbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie formy obiektów, w tym geometrii dachu (z wyjątkiem budynku przy ul. Rynek 15) dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> w obrębie obszaru objętego zmianą planu, z wyłączeniem terenu **2 MU1**; zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup> w terenie **2 MU1**,
  - 4) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
    - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,

- b) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 5) w zakresie ograniczenia zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi oraz ochrony przed oddziaływaniem wód powodziowych lub podtopień dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
- a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe budynki realizowane w sąsiedztwie cieków wodnych winny być wyposażone w rozwiązania konstrukcyjno-techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód, uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień,
- b) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych zmianą planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowywania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno-budowlanych;
- 6) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych od strony dróg zgodnie z ich przebiegiem wyznaczonym na rysunku zmiany planu, z zastrzeżeniem pkt.2 - 4;
- 2) linie rozgraniczające tereny **4 - 7 MU1, 1 U2** od strony dróg i placów **1 PP1, 2 PP2/KDZ/KDD, 4 - 5 KDD**, stanowiące jednocześnie obowiązujące linie zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką w celu umożliwienia realizacji zwartej zabudowy pierzei ulic i placów oraz zabudowy podwórców w terenach **3 - 7 MU1, 1 U2**;
- 4) sytuowanie obiektów budowlanych względem dróg publicznych gminnych w przypadku nie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku zmiany planu dokonuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymagania w zakresie ogrodzeń:
- a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w terenach dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg,
- b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych i przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 2,0 m,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 6) wymagania w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej:
- a) wyklucza się umieszczanie nośników reklamowych i informacji wizualnej na dachach budynków powyżej poziomu ich okapu oraz ścianach szczytowych budynków;
- b) wyklucza się umieszczanie nośników reklamowych na terenach **1ZP1, 1ZP2**;
- c) nośniki mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu; wyklucza się stosowanie jaskrawych barw, znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych;
- d) lokalizowanie nośników reklamowych i informacji wizualnej w przestrzeniach publicznych w obszarze zmiany planu zgodnie z warunkami określonymi w § 10;
- e) lokalizowanie nośników reklamowych i informacji wizualnej na pozostałym obszarze zmiany planu zgodnie z warunkami określonymi w § 15.

## § 8.

Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt.15) w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale III, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną;

- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed podmakaniem gruntów.

## **II. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 9.**

Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzenie publiczne:

- 1) rynek i plac ( **1 PP1, 1 PP2** );
- 2) tereny zieleni urządzonej ( **1 ZP1, 1 ZP2** );
- 3) tereny obiektów usług publicznych ( **1 - 2 UP1, 1 UP2** );
- 4) tereny komunikacji: ulice publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze, place ( **2 PP2/KDZ/KDD, 1 KDG, 1-7 KDD, 1 KDW, 1- 2 KDX** ).

### **§ 10.**

1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych, które obowiązują z uwzględnieniem przeznaczenia terenów i szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów:

- 1) obowiązuje zachowanie dyspozycji przestrzennej rynku i placu ( **1 PP1, 1 PP2** ), ulic: Pięknej, Parkowej, Szerokiej, Mickiewicza, Zamkowej, Bocheńskiej w zakresie przebiegu pierzei i granic bloków zabudowy;
- 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień jako elementów kompozycji zieleni urządzonej;
- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej:
  - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, w tym słupów reklamowych z funkcją handlową, w przestrzeniach publicznych w obszarze zmiany planu z dopuszczeniem tymczasowych urządzeń reklamowych wraz z konstrukcją, towarzyszącą odbywającym się imprezom, o którym mowa w ust. 2, na czas ich trwania,
  - b) dopuszcza się stosowanie na elewacjach frontowych budynków nośników o wymiarach nie przekraczających wielkości:
    - dla nośników płaszczyznowych – max. powierzchnia 1 m<sup>2</sup>,
    - dla nośników prostopadłych tzw. wysięgników –max. odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8 m z nośnikiem,
    - dla nośników trójwymiarowych – max. powierzchnia boku 1 m<sup>2</sup> lub średnica 1,2 m,
    - wysokość najwyższej krawędzi elementu mierzonej od poziomu terenu - 3,5 m.
  - c) nakaz każdorazowego dostosowania znaków, tablic i szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach i płasko na ścianie lub witrynie lokalu do max. 20% powierzchni elewacji,
  - d) zakaz umieszczania nośników na elewacjach budynków powyżej 3,5 m od poziomu terenu oraz obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej,
- 5) w zakresie nawierzchni przestrzeni publicznej:

- a) obowiązuje kształtowanie nawierzchni wg kompleksowych projektów dla rynku, placu, poszczególnych ulic, urządzonych terenów zieleni publicznej i otoczenia obiektów usług publicznych, z zastrzeżeniem ustaleń dla terenów **1 PP1 i 1 PP2**,
  - b) w terenach **1- 7 KDD, 1 KDW**, obowiązuje wyznaczenie jezdni przez wyróżnienie jej od pozostałych części ulicy fakturą nawierzchni lub przez zastosowanie krawędzi ograniczających;
- 6) w zakresie oświetlenia i małej architektury:
- a) oświetlenie należy realizować według kompleksowych projektów dla rynku, placu, poszczególnych ulic, urządzonych terenów zieleni publicznej i otoczenia obiektów usług publicznych z zastrzeżeniem ustaleń dla terenów **1 PP1 i 1 PP2**,
  - b) zakaz stosowania światła kolorowego w iluminacji obiektów budowlanych,
  - c) obowiązuje umieszczanie elementów małej architektury o wysokich walorach estetycznych, funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej.
2. Na terenach **1 PP1 i 1 ZP2** ustala się możliwość organizacji imprez masowych, przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów organizacji imprez masowych.

### **III. Zasady ochrony środowiska i przyrody**

#### **§ 11.**

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
  - 1) wskazuje się pomniki przyrody chronione prawem, zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku zmiany planu:
    - a) Park Miejski,
    - b) skupienie drzew: wiąz szypułkowy, jawor, lipa drobnolistna w otoczeniu kościoła;
  - 2) wyznacza się tereny zieleni urządzonej (**1 ZP1, 1 ZP2**) jako kategorie terenów, w obrębie, których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego;
  - 3) zachowanie istniejącego zbiornika wodnego i rowu w terenie 1 ZP2 wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych;
  - 4) wyznacza się pas ochronny o szerokości min. 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej wzdłuż potoku Drwinka (nie objętego niniejszą zmianą planu) z możliwością prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową przez administratora wód;
  - 5) w pasie ochronnym obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieków zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
  - 6) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych;
  - 7) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska;
  - 8) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami;
  - 9) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. W zakresie ochrony jakości wód ustanawia się następujące zasady:
  - 1) dla całego obszaru objętego zmianą planu, położonego w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 451 obowiązuje ochrona zasobów i jakości wód, którą uwzględnia się poprzez wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji;
  - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby;

- 3) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową;
  - 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej zmianie planu.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym;
  - 2) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 3) tereny o symbolu:
    - a) **1- 8 MU1** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
    - b) **1 UP1** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy usług publicznych wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (szkoły, przedszkola, żłobki)”;
    - c) **1 ZP1,1 ZP2** wyznaczone w zmianie planu dla terenów zieleni urządzonej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „na cele rekreacyjno wypoczynkowe”;
    - d) dla pozostałych terenów wyznaczonych w zmianie planu nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

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

##### **§ 12.**

1. Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku zmiany planu, które podlegają ochronie prawnej zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
2. Do zabytków, o których mowa w ust. 1, należą następujące obiekty:
  - 1) kościół parafialny p.w. NMP i Dziesięciu Tysięcy Męczenników (działka ewid. Nr 2548/2) dzwonnica, ogrodzenie z bramami: renesansową i barokową- nr rejestru A-160;
  - 2) dom „Na Kazimierzu” przy ul. Spółdzielczej 7 (działka ewid. nr 2506), wpisem objęty jest budynek - nr rejestru A-685.
3. Zasady i wymagania ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 2:
  - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury, zieleni;
  - 2) zakaz umieszczania nośników reklamowych na obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków;
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji wież urządzeń telekomunikacyjnych na obiektach zabytkowych, o których mowa w ust.2;



- 4) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### § 13.

1. Ustanawia się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - 1) dom nr 2, Rynek 2;
  - 2) dom nr 5, Rynek 5;
  - 3) dom nr 8, Rynek 8;
  - 4) budynek folwarczny zamku, ul. Zamkowa 5;
  - 5) stajnie austriackie, obok ul. Zamkowa 5;
  - 6) układ urbanistyczny, Rynek.
2. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się:
  - 1) dla obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu, o których mowa w ust.1:
    - a) utrzymuje się obiekty wymienione w ust.1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,
    - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
    - c) przy przebudowie obiektów zabytkowych, zgodnie z zakresem działań inwestycyjnych, obowiązuje poprawa standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
  - 2) dla układu urbanistycznego – rynek: obowiązują zasady i warunki ochrony określone w ustaleniach, o których mowa w § 15 i dla terenu **1 PP1 i 1 PP2** z uwzględnieniem § 10.

### § 14.

1. Ustanawia się **strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej** jako integralną część strefy, obejmującą pas terenów po północnej stronie ul. Szewskiej, w celu ochrony bezpośredniego otoczenia ogrodów zamkowych.
2. W granicach **strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej** w dostosowaniu do terenu objętego zmianą planu obowiązują następujące wymagania:
  - 1) utrzymuje się istniejące współczesne obiekty budowlane z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy, pod warunkiem że nie spowoduje to obniżenia wartości estetycznych i architektonicznych tych obiektów;
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem zharmonizowania ze skalą istniejącej zabudowy oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i nie spowoduje obniżenia wartości zabytkowych otaczających terenów ogrodów;
  - 3) nakaz zachowania gabarytu wysokości istniejących budynków;
  - 4) wysokość nowych budynków lokalizowanych jako uzupełnienie ciągu zabudowy przy ulicy nie może przekraczać gabarytu wysokości istniejących budynków;
  - 5) w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 15 ust.3;
  - 6) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

## § 15.

1. Ustanawia się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej** jako integralną część strefy w celu zachowania wysokich wartości kulturowych układu urbanistycznego wraz z obiektami zabytkowymi oraz uzupełnienia tych wartości.
2. W granicach **strefy częściowej ochrony konserwatorskiej** obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:
  - 1) utrzymuje się w niezmienionym kształcie zachowane zasadnicze elementy rozplanowania w zakresie: kształtu rynku i linii zabudowy Rynku, przebiegu ulicy Pięknej oraz zwartej zabudowy wzdłuż rynku i ulicy;
  - 2) dla obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków oraz dla których ustanawia się ochronę obowiązują stosownie zasady i wymagania ochrony o których mowa w § 12 i 13;
  - 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wymienionych w pkt 2) bez ograniczeń dla współczesnej formy architektonicznej pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej tych obiektów w sposób zharmonizowany i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia;
  - 4) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w sąsiedztwie wymienionych obiektów pkt 2), pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca;
  - 5) dla pozostałych budynków wymagane jest zharmonizowanie skali zabudowy współczesnej z tradycyjną oraz kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami rozdziału III, stosownie do określonego przeznaczenia terenu;
  - 6) obowiązuje urządzenie rynku i placu jako komponowanej przestrzeni publicznej, w tym aranżacja płyty rynku wraz z oświetleniem, małą architekturą i zielenią zgodnie z ustaleniami dla terenu **1 PP1** i **1 PP2** z uwzględnieniem § 10;
  - 7) zachowuje się figurę kamienną i współczesne pomniki i zakazuje się przekształceń prowadzących do obniżenia wartości historycznych i estetycznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia;
  - 8) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni zgodnie z ustaleniami dla terenów **1 ZP1** i **1 ZP2** ;
  - 9) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.
3. W zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej:
  - 1) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacji wizualnej o wymiarach nie przekraczających wielkości dla nośników płaszczyznowych – max. powierzchnia 1,5 m<sup>2</sup>;
  - 2) obowiązuje nakaz każdorazowo dostosowania znaków, tablic i szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach i płasko na ścianie lub witrynie lokalu do max.20% powierzchni elewacji; przy większej ilości tablic informacyjnych na jednej elewacji powinny być one umieszczone na osi kompozycyjnej i posiadać ten sam charakter i wymiar;
  - 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i informacji wizualnej na elewacjach budynków powyżej 2,5 m od poziomu terenu oraz obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej.

## § 16.

1. Ustanawia się strefę ochrony ekspozycji jako integralną część strefy w celu zapewnienia przedpola widokowego Zamku.
2. W granicach strefy ochrony ekspozycji obowiązują następujące wymagania:
  - 1) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych oraz urządzeń budowlanych, przesłaniających lub konkurujących z zespołem Zamku;

- 2) obowiązuje sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

## V. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej i komunalnej

### § 17.

1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru zmiany planu, który z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne i wewnętrzne stanowią:
  - 1) droga wojewódzka – odcinek istniejącej ul. 3 Maja, wzdłuż zachodniej i północnej granicy obszaru zmiany planu (częściowo poza granicami zmiany planu), realizujący powiązania zewnętrzne – oznaczony symbolem **1 KDG** ,
  - 2) odcinek nowej ulicy zbiorczej (gminnej) łączącej rondo ul. Piękna - ul. Bocheńska z rondem ul. Kościuszki - ul.3 Maja (poza granicami zmiany planu) poprzez Plac Zwycięstwa oznaczony symbolem **2 PP2/KDZ/KDD** ,
  - 3) ulice dojazdowe (gminne) – istniejące: ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Spółdzielcza, ul. Zamkowa, ul. Parkowa, ul. Mickiewicza, ul. Szeroka, ul. Piękna, ul. Szewska, ul. Kopernika obsługujące tereny w obszarze zmiany planu, oznaczone symbolami **1 - 7 KKD** ,
  - 4) ulica wewnętrzna o ustalonym w zmianie planu przebiegu **1 KDW** jako dojazd.
2. Dopelnienie układu stanowią ciągi piesze o ustalonym w zmianie planu przebiegu **1 - 2 KDX** oraz niewydzielone w zmianie planu istniejące dojazdy i dojścia, w tym zawierające się w wyznaczonych Terenach miejskiej przestrzeni publicznej ( **1 PP1, 1 PP2** ).
3. Obsługa komunikacyjna wskazana w ust.1 pkt 1 i 3 i ust. 2 określa stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenu.
4. Budynki przy ulicach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 7 ust.2, pkt.1 i 2.
5. Układ komunikacyjny na obszarze objętym zmianą planu może być rozbudowywany o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
6. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia tras ścieżek rowerowych, nieoznaczonych na rysunku zmiany planu, jako:
  - 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni;
  - 2) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
7. Wymagane drogi pożarowe do obiektów budowlanych powinny być określone w projektach budowlanych i uzgadniane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.
8. Określa się zasady obsługi parkingowej:
  - a) miejsca postojowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg / ulic (KDD, KDW) jako pasy i zatoki postojowe, na terenach przeznaczonych pod parkingi lub na terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc postojowych,
  - b) z uwagi na istniejący stan zainwestowania obszaru objętego zmianą planu nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów z wyłączeniem **8 MU1 i 1MU1** ,
  - c) w terenie **8 MU1** oraz w terenie **1MU1** dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w rozdz. III.
9. Obsługa komunikacją zbiorową - jako integralna część systemu - funkcjonować będzie w oparciu o linie mikrobusowe prowadzone w ulicach: 3 Maja, Mickiewicza, Kazimierza Wielkiego, Spółdzielcza z zachowaniem istniejącego przystanku.

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

### § 18.

Określa się ogólne zasady obsługi obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji;
- 2) prowadzenie nowych ciągów infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo – jezdnych oraz nie wydzielonych w planie dojazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się inne trasy sieci infrastruktury technicznej w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń zmiany planu;
- 3) uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nastąpi w projekcie budowlanym i zostanie ustalone w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji;
- 4) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci (przebiegów) infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania w terenach bezpośrednio przyległych.

### § 19.

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

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

### § 20.

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

- 1) przyjmuje się istniejący system kanalizacji ogólnospławnej, sprowadzający ścieki i wody opadowe do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach;
- 2) zakłada się sukcesywną przebudowę systemu kanalizacji z wydzieleniem kanalizacji opadowej;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych jak również wód opadowych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonywanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych;
- 4) obowiązuje podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;

- 6) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości określonych przez dysponenta sieci.

## § 21.

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

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja gazowa I stopnia Niepołomice oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
- 2) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego na obszarze objętym zmianą planu oraz poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii;
- 3) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych i w terenach przeznaczonych po zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 1m;
- 4) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 22.

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

- 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego (GPZ 110kV/SN Niepołomice);
- 2) zaopatrzenie odbiorców energii elektrycznej ze stacji transformatorowych SN/nn, poprzez linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia wykonane jako kablowe; nie dopuszcza się realizacji nowych sieci jako napowietrznych;
- 3) przyjmuje się rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną;
- 4) lokalizacja i ilość nowych linii i stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej przez przewidywanych odbiorców;
- 5) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
  - a) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m,
  - b) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m;
- 6) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 5 określono w Polskich Normach, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci;
- 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 8) nowe stacje transformatorowo-rozdziałowe 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące; w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok.20 m<sup>2</sup>.

## § 23.

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

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nowobudowaną i rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną wykonać jako kablową doziemną;

- 3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń zmiany planu;
- 4) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

#### **§ 24.**

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

- 1) do celów grzewczych nowych obiektów budowlanych należy stosować źródła nieuciążliwe dla otoczenia: gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne;
- 2) w obiektach użyteczności publicznej obowiązuje stosowanie jako uzupełnienia alternatywnych źródeł ciepła;
- 3) w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej.

#### **§ 25.**

1. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi** , polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
2. Ustala się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.
3. Obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych.
5. Obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.
6. Obowiązuje nakaz systematycznego wywozu odpadów bytowych przez jednostki posiadające stosowne zezwolenia na odbiór i transport odpadów.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów**

#### **§ 26.**

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1- 8 MU1** .
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1- 8 MU1** :
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki mieszkalne,
    - b) zabudowa usług komercyjnych,
    - c) zabudowa usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze, garaże,
    - b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,
    - c) obiekty małej architektury, zieleń urządzona,

- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów **1- 8 MU1** obowiązuje zakaz lokalizacji:
- 1) budynków mieszkalnych zawierających więcej niż 4 lokale mieszkalne;
  - 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
  - 3) zabudowy zagrodowej;
  - 4) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1 - 8 MU1** :
- 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
  - 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.1, lit. b i c mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty;
  - 3) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.1, lit. b i c nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego;
  - 4) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości, w tym minimalnej i maksymalnej szerokości frontu i powierzchni działki; wielkości działek oraz pozostałe parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych, z zastrzeżeniem pkt.5;
  - 5) w terenie **8 MU1** wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy usługowej – nie ustala się;
  - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) w terenach **3 - 7 MU1** 100% powierzchni terenu inwestycji,
    - b) w terenach **1 - 2 MU1** , **8 MU1** 70% powierzchni terenu inwestycji;
  - 7) w terenach **1 - 2 MU1**, **8 MU1** minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 15% powierzchni terenu inwestycji;
  - 8) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych dla nowo realizowanych obiektów w terenie **8 MU1** , które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca postojowe lub w garażu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie,
    - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych;
  - 9) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych dla nowo realizowanej zabudowy usługowej w terenie **1 MU1** , które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako miejsca postojowe lub w garażu - co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych oraz 1 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem pkt.10;
  - 10) do wymaganej ilości miejsc postojowych, o których mowa w pkt.9 mogą zostać zaliczone miejsca postojowe zlokalizowane w obrębie terenów dróg publicznych lub na innych wydzielonych terenach poza obszarem zmiany planu, dla których przewidziane jest przeznaczenie pod parkingi i możliwość parkowania, udostępnione na warunkach zarządcy terenów i dróg;
  - 11) nie dopuszcza się lokalizowania otwartych powierzchni składowych;
  - 12) w terenach **1 - 3 MU1** i **8 MU1** forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
    - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m, z zastrzeżeniem pkt. b – d, a obiektów gospodarczych - 7 m i garaży – 6 m,
    - b) dopuszcza się zachowanie wysokości zabudowy przy ul. Rynek nr 13,15,17,18,
    - c) w terenie **1 MU1** w narożniku ulic: 3-Maja i K. Wielkiego (działki nr.1637/29, 1643/2, 1643/3, 1644/4, 1644/5, 1645/5, 1645/7) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12,5 m,
    - d) w terenie **3 MU1** wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m,

- e) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz budynków gospodarczych i garaży,
  - f) dachy nowych budynków: dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z dopuszczeniem dachu polskiego o kącie nachylenia głównych połaci do 51°,
  - g) dopuszcza się doświetlenie dachów budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
  - h) pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglonym,
  - i) elewacje budynków powinny posiadać spójną stylistykę i komponowany detal architektoniczny oraz wykończenie w kolorze białym z elementami akcentującymi, zajmującymi do 15 % powierzchni elewacji, w kolorze stonowanych lub w ciemnym drewnie;
- 13) w terenach **4 - 7 MU1** forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące wymagania:
- a) wysokość zabudowy w terenie **4 MU1**, z zastrzeżeniem lit. b: w pierzei północnej Rynku utrzymuje się wysokość zabudowy nr 1, 2, 5, 6 i dopuszcza się wysokość do 12 m dla zabudowy nr 3, 4; wysokość zabudowy od strony ul. Parkowej nie może być wyższa niż 6,5m,
  - b) wysokość zabudowy w terenie **4 MU1** przy ul. Zamkowej winna wynosić 9 m,
  - c) wysokość zabudowy w terenie **5 MU1**: w pierzei zachodniej Rynku utrzymuje się wysokość zabudowy nr 25, 26 i dopuszcza się wysokość do 12 m dla zabudowy na działce nr 2527/1; wysokość zabudowy na działkach nr 2528, 2529/4, 2525/10 nie może przekraczać wysokości istniejącej zabudowy zlokalizowanej od strony Placu Zwycięstwa; wysokość pozostałej zabudowy od strony Placu Zwycięstwa pozostaje do utrzymania,
  - d) wysokość zabudowy w terenie **6 MU1**: w pierzei wschodniej Rynku utrzymuje się wysokość zabudowy nr 8 i dopuszcza się wysokość do 9 m dla pozostałej zabudowy,
  - e) wysokość zabudowy w terenie **7 MU1**: w pierzei południowej Rynku pozostaje do utrzymania,
  - f) wysokość zabudowy lub jej części we wewnątrz bloków przy Rynku nie może przekraczać wysokości kalenicy zabudowy frontowej,
  - g) dachy nowych budynków: dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z dopuszczeniem dachu polskiego o kącie nachylenia głównych połaci do 51°,
  - h) dopuszcza się doświetlenie dachów budynków w pierzejach Rynku z zastosowaniem lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
  - i) dopuszcza się umieszczanie w części parterowej budynków pojedynczych markiz nad wejściami i oknami wystawowymi, pozbawionych elementów reklamowych,
  - j) pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglonym,
  - k) elewacje budynków powinny posiadać spójną stylistykę i komponowany detal architektoniczny oraz wykończenie w kolorze białym z elementami akcentującymi, zajmującymi do 15 % powierzchni elewacji, w kolorach stonowanych z palety tzw. barw ziemi lub w ciemnym drewnie;
- 14) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

## § 27.

1. Wyznacza się **Tereny usług publicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 - 2 UP1, 1 UP2, 1 UP3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1 - 2 UP1, 1 UP2**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów **1 - 2 UP1**:



- a) zabudowa usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej, kultury, administracji;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenów **1 UP2** :
- a) zabudowa usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej, kultury,
  - b) zabudowa usług komercyjnych;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenów **1 UP3** :
- a) zabudowa usług publicznych z zakresu kultury,
  - b) naziemny parking dla samochodów osobowych;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne **1 - 2 UP1, 1 UP2** :
- a) zabudowa usług komercyjnych w terenach **1 - 2 UP1** ,
  - b) mieszkania wbudowane w terenach **1- 2 UP1** ,
  - c) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, dojazdy i ciągi piesze,
  - d) budynki gospodarcze, garaże,
  - e) obiekty małej architektury, zieleń urządzonej,
  - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1 - 2 UP1, 1 UP2, 1 UP3** :
- 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1 - 3 mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
  - 2) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości, w tym minimalnej i maksymalnej szerokości frontu i powierzchni działki; wielkości działek oraz pozostałe parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu inwestycji, zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) w terenie **1 UP3** maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 85%;
  - 5) minimalna powierzchnia terenu, którą należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną, wynosi 25% powierzchni terenu inwestycji, zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) w terenie **1 UP3** minimalna powierzchnia terenu, którą należy urządzić jako teren biologicznie czynny, wynosi 15% powierzchni terenu inwestycji;
  - 7) łączną powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym wymienionym w ust.2, pkt.4, lit. a nie może przekroczyć 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
  - 8) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki budynku usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej;
  - 9) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy w terenie **1 UP1** nie może być większa niż 12 m,
    - b) wysokość zabudowy terenach **2 UP1, 1 UP2** , nie może być większa niż 9 m, dla obiektów gospodarczych – 7m, dla garaży - 6 m,
    - c) wysokość zabudowy w terenie **1 UP3** nie może przekraczać gabarytu wysokości istniejących zabudowy sąsiedniej, zlokalizowanych w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
    - d) dachy nowych budynków: dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,

- e) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
  - f) pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglastym,
  - g) kolorystyka elewacji stonowana, zharmonizowana z kolorystyką dachu;
- 10) nie dozwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

## § 28.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 U2** .
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 U2** :
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usług komercyjnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usług publicznych z zakresu administracji, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej, kultury,
    - b) mieszkania wbudowane,
    - c) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, dojazdy i ciągi piesze,
    - d) budynki gospodarcze, garaże,
    - e) zieleni urządzona, obiekty małej architektury,
    - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 U2** :
  - 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1 i pkt.2 lit. a mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
  - 2) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej szerokości frontu i powierzchni działki; wielkości działek oraz pozostałe parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych;
  - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu inwestycji;
  - 4) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 15 % powierzchni terenu inwestycji;
  - 5) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki budynku usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej;
  - 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m, dla obiektów gospodarczych – 7m, dla garaży - 6 m,
    - b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz budynków gospodarczych i garaży,
    - c) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,

- d) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) pokrycie dachu z zastosowaniem elementów ceramicznych w kolorze ciemnoczerwonym lub ceglastym,
  - f) elewacje budynków powinny posiadać spójną stylistykę i komponowany detal architektoniczny oraz wykończenie w kolorze białym z elementami akcentującymi, zajmującymi do 15 % powierzchni elewacji, w kolorze stonowanych lub w ciemnym drewnie;
- 7) nie dozwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

## § 29.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy sakralnej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 UK**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 UK**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty kultu religijnego,
    - b) usługi specjalistyczne związane z kościołami;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) zieleń i urządzona i nie urządzona,
    - c) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 UK**:
  - 1) dopuszcza się indywidualną formę kościołów i obiektów małej architektury;
  - 2) forma architektoniczna nowej zabudowy związanej z usługami specjalistycznymi musi być zharmonizowana z istniejącym obiektem;
  - 3) łączna powierzchnia usług, o których mowa w ust.2, pkt.1, lit. b nie może przekroczyć 10% powierzchni wewnętrznej obiektu kultu religijnego.

## § 30.

1. Wyznacza się **Tereny miejskiej przestrzeni publicznej – Rynek**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 PPI**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 PPI**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) komunikacja kołowa,
    - b) tymczasowe nowe obiekty budowlane, w zakresie o którym mowa w ust.4 pkt.2 lit.e,
    - c) zieleń urządzona wysoka i niska,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenu **1 PPI** obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych innych niż wymienione w ust.2, pkt.2, lit. b.
4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 PPI**:

- 1) ograniczoną komunikację kołową po stronie północnej Rynku powinna zapewnić jezdnia o szerokości 6 m, bez zróżnicowania poziomów, a od strony południowej odcinek ulicy oznaczonej symbolem **5 KDD**;
- 2) kształtowanie sposobu zagospodarowania Rynku w granicach terenu **1 PP1** powinno spełniać następujące wymagania:
  - a) nawierzchnia płyty Rynku, chodników i jezdni komponowana w granicach terenu **1 PP1**,
  - b) zieleni urządzona powinna towarzyszyć lokalizacji miejsc odpoczynku, zajmując nie więcej niż 20% powierzchni terenu **1 PP1**; dopuszcza się wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż pierzei Rynku,
  - c) obowiązuje umieszczanie elementów małej architektury (ławki, murki, kosze na śmieci, gabloty, tablice informacyjne, pachołki, budki telefoniczne) i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
  - d) oświetlenie elewacji budynków powinno eksponować walory architektoniczne budynków zabytkowych, o których mowa w § 12 i 13, a oświetlenie Rynku walory całości kompozycji,
  - e) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez;
- 3) w zakresie ogródków gastronomicznych:
  - a) możliwość lokalizowania ogródków wyłącznie przed budynkiem, w którym znajduje się lokal gastronomiczny z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika od fasady budynku, umożliwiającej ruch pieszy, z zastrzeżeniem pkt.3, lit. b,
  - b) zakaz lokalizowania ogródków gastronomicznych z parasolami na ciągu Traktu Królewskiego.

### § 31.

1. Wyznacza się **Tereny miejskiej przestrzeni publicznej – plac**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 PP2** :
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 PP2** :
  - 1) przeznaczenie podstawowe - komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) tymczasowe nowe obiekty budowlane, w zakresie o którym mowa w ust.3 pkt.5 lit. f,
    - b) zieleni urządzona wysoka i niska,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 PP2** :
  - 1) komunikację kołową po stronie północnej placu (poza granicami terenu **1 PP2** ) zapewnia odcinek ulicy oznaczonej symbolem **5 KDD** ,
  - 2) kształtowanie sposobu zagospodarowania placu w granicach terenu **1 PP2** powinno spełniać następujące wymagania:
    - a) nawierzchnia płyty placu komponowana w granicach terenu **1 PP2** ,
    - b) utrzymuje zieleni wysoka wzdłuż pierzei placu,
    - c) zieleni urządzona powinna towarzyszyć lokalizacji miejsc odpoczynku,
    - d) obowiązuje umieszczanie elementów małej architektury i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
    - e) oświetlenie elewacji budynków powinno eksponować walory architektoniczne budynków, a oświetlenie placu walory całości kompozycji w powiązaniu z kompozycją Rynku,

f) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez,

3) w zakresie ogródków gastronomicznych:

a) możliwość lokalizowania ogródków wyłącznie przed budynkiem, w którym znajduje się lokal gastronomiczny z zachowaniem wolnej przestrzeni chodnika od fasady budynku, umożliwiającej ruch pieszy.

## § 32.

1. Wyznacza się **Tereny miejskiej przestrzeni publicznej i dróg publicznych**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **2 PP2/KDZ/KDD** :

2. Ustala się przeznaczenie terenu **2 PP2/KDZ/KDD** :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja piesza z urządzeniami towarzyszącymi,
- b) komunikacja kołowa,
- c) miejsca postojowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleń urządzona wysoka i niska,
- b) obiekty małej architektury,
- c) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **2 PP2/KDZ/KDD** :

1) komunikację kołową w granicach terenu **2 PP2/KDZ/KDD**, która powinna spełniać następujące wymagania:

- a) dopuszcza się możliwość wyznaczenia przebiegu odcinka ulicy zbiorczej z podłączeniem do ronda w ciągu ulic 3 Maja-Kościuszki w związku z projektowanym przełożeniem ulicy zbiorczej na nową trasę (poza granicami obszaru objętego zmianą planu),
- b) dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu odcinka istniejącej ul. Pięknej jako ulicy dojazdowej i jej podłączenia do projektowanego odcinka ulicy zbiorczej,
- c) należy zapewnić dla odcinków ulic, o których mowa w pkt.1 lit. a i b wymagane parametry techniczne i dostępność z dopuszczeniem ze względu na istniejące zagospodarowanie przyjęcia mniejszych szerokości ulicy zbiorczej - pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach w zakresie dróg publicznych i odpowiednich warunków technicznych;

2) kształtowanie sposobu zagospodarowania nawierzchni dla ruchu pieszego w granicach terenu **2 PP2/KDZ/KDD** powinno spełniać następujące wymagania:

- a) nawierzchnia chodników, komponowana w granicach terenu **2 PP2/KDZ/KDD**, z zastosowaniem drobnowymiarowych elementów,
- b) obowiązuje kształtowanie zieleni urządzonej w powiązaniu z przebiegiem chodników,
- c) obowiązuje umieszczanie elementów małej architektury i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej.

## § 33.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 ZP1** - park miejski.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 ZP1** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń wysoka i niska,
  - b) aleje i ścieżki spacerowe,
  - c) obiekty małej architektury, ogrodzenia,
  - d) oświetlenie;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) podziemne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) tymczasowe nowe obiekty budowlane, w zakresie o którym mowa w ust.3 pkt.6.
3. W terenie **1 ZP1** obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 ZP1** :
  - 1) ochrona układu alejek parkowych i kompozycji zieleni parku miejskiego wpisanego jako pomnik przyrody;
  - 2) zakaz usuwania drzew, z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanów;
  - 3) obowiązuje ochrona kamiennej figury i współczesnego pomnika zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15;
  - 4) projekty dotyczące przekształceń i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 5) warunki kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z odpowiednimi ustaleniami §10;
  - 6) tymczasowe nowe obiekty budowlane jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia na ażurowej konstrukcji jako okolicznościowe urządzenia przestrzeni publicznej mogą być instalowane wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez;
  - 7) dopuszcza się budowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac;
  - 8) możliwość lokalizacji czasowych wystaw kulturalno-dydaktycznych i artystycznych.

#### **§ 34.**

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej** , oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **01.1 ZP2** .
2. Ustala się przeznaczenie terenu **01.1 ZP2** :
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) ogólnodostępna zieleń urządzona,
    - b) zbiornik wodny i rów,
    - c) plac zabaw, obiekty małej architektury, oświetlenie,
    - d) ciągi spacerowe, aleje;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – podziemne obiekty, urządzenia sieci infrastruktury.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **01.1 ZP2** :
  - 1) zakaz usuwania drzew, z wyjątkiem cięć sanitarnych w celu wymiany drzewostanów;
  - 2) dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, z uwzględnieniem wprowadzenia jako części zieleni gatunków trwale zielonych i wprowadzenia gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia;
  - 3) warunki kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z odpowiednimi ustaleniami §10;
  - 4) dopuszcza się budowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac;

5) możliwość lokalizacji czasowych wystaw kulturalno-dydaktycznych i artystycznych.

### § 35.

1. Wyznacza się **Tereny obsługi komunikacji**, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – **1 KU1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 KU1**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - wydzielone parkingi dla samochodów osobowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) zieleń urządzona.
3. W granicach terenu **1 KU1** ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 KU1**:
  - 1) obowiązuje urządzenie parkingu jako jednopoziomowego, lokalizowanego na poziomie terenu;
  - 2) obowiązuje utrzymanie zieleni urządzonej;
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingu polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji opadowej po uprzednim podczyszczeniu.

### § 36.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1 KDG, 1 - 7 KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi (ulice) publiczne klasy głównej (**1 KDG**) i dojazdowej (**1 - 7 KDD**).
2. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) mogą być odpowiednio:
  - 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni;
  - 2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.
3. Ustala się szerokości dróg (ulic) w liniach rozgraniczających:
  - 1) dla drogi (ulicy) **1 KDG** – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - 2) dla drogi (ulicy) **1 - 7 KDD** – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - 3) rysunek zmiany planu przedstawia odcinkowe poszerzenia i zawężenia szerokości w liniach rozgraniczających wynikające z istniejącego zagospodarowania.
4. Drogi (ulice) powinny mieć zapewnione wymagane parametry techniczne i dostępność – z dopuszczeniem ze względu na istniejące zagospodarowanie przyjęcia mniejszych szerokości ulic - pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach w zakresie dróg publicznych i odpowiednich warunków technicznych. Dostępność z dróg (ulic), w tym drogi wojewódzkiej powinna odbywać się na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) zieleni o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury;
  - 3) ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-7 KDD**.
6. Warunkiem lokalizacji elementów z zakresu dopuszczalnego, jest:

- 1) uzyskanie zgody zarządcy drogi;
- 2) dostosowanie ich do skali i wymogów przeznaczenia podstawowego, w tym do warunków bezpieczeństwa ruchu.

#### § 37.

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi wewnętrzne jako dojazdy.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi **1 KDW** zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
3. Droga powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność - zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisami techniczno - budowlanymi.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenu drogi wewnętrznych ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami za zgodą zarządcy drogi;
  - 2) zieleni o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury;
  - 3) ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

#### § 38.

1. Wyznacza się **Tereny ciągów pieszych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1- 2 KDX** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod publiczne ciągi piesze.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla **1- 2 KDX** zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1- 2 KDX** ustala się możliwość:
  - 1) lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami za zgodą zarządcy drogi;
  - 2) lokalizacji miejsc postojowych w terenie **2 KDX** ;
  - 3) przejazdów awaryjnych służb porządkowych i awaryjnych;
  - 4) lokalizacji zieleni urządzonej, obiektów małej architektury.

### Rozdział 4. Przepisy końcowe

#### § 39.

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

- 1) dla terenów **1- 8 MU1, 1U2** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent;
- 2) wszystkie pozostałe wyznaczone tereny - w wysokości 1%, słownie jeden procent.

#### § 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

#### § 41.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania.



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/88/11  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 4 maja 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

### **Rysunek zmiany planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/88/11  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 4 maja 2011 r.  
Zalacznik2.doc

### **Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/88/11  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 4 maja 2011 r.  
Zalacznik3.doc

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Niepołomicach

**Marek Ciastoń**