

**UCHWAŁA NR X/106/15  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 24 czerwca 2015 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I” - w zakresie obszaru części działki nr 776/6 w miejscowości Wola Batorska**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z póź. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/416/13 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 23 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, iż zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I” przyjętego uchwałą Nr LXIX/724/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010r. (Dziennik Urzędowy Woj. Małop. Nr 532, poz. 3974 z późn. zm.) – dla części działki nr 776/6 w miejscowości Wola Batorska.
2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w uchwale Nr XXX/416/13 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 23 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I”.
3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 0,48 ha.

**§ 2.**

1. Uchwała obejmuje ustalenia zmiany planu zawarte w jej treści oraz w części graficznej stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Integralnymi częściami uchwały są Rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami zmiany planu:
  - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
  - 2) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 3.**

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
  - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego zmianą planu, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i cyfrowymi;
  - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony zmianą planu dla wyznaczonego terenu;
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone zmianą planu jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
  - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
  - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy nadziemnymi częściami budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, zadaszeń, wykusza, tarasu, detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;
  - 7) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
  - 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie murów ich części nadziemnych, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
  - 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy według definicji określonej w pkt. 8 w powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji; jeżeli teren inwestycji obejmuje różne rodzaje terenów, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego zmianą planu terenu;
  - 10) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
  - 11) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach:
    - a) płaszczyznowe o powierzchni ekspozycji większej niż - 6 m<sup>2</sup>,
    - b) trójwymiarowe o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza - 2 m,
    - c) słupy i maszty o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu, przy czym powierzchni reklamowych dwustronnych nie sumuje się;
  - 12) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
  - 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku według definicji określonej w przepisach odrębnych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale - należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) przywołane w tekście zmiany planu i opisane na Rysunku zmiany planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy istniejące na dzień sporządzenia zmiany planu.

## **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

### **§ 4.**

1. Ustalenia zawarte w Tekście zmiany planu oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Elementy ustaleń Rysunku zmiany planu:
  - 1) **granica obszaru objętego zmianą planu;**
  - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
  - 3) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu :**
    - a) **U2** – tereny zabudowy usług komercyjnych;
  - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy.**
3. Elementy informacyjne oznaczone na Rysunku zmiany planu:
  - 1) **ustalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I” przyjętego uchwałą Nr LXIX/724/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010r.

**Rozdział 2.**  
**Zasady zagospodarowania terenów**  
**obowiązujące na całym obszarze zmiany planu**

**§ 5.**

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu.
2. Wydzielone działki, które są położone w terenach przeznaczonych pod zabudowę lecz nie spełniają parametrów działki budowlanej według przepisów odrębnych, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu i jako takie nie mogą być zabudowane, natomiast w połączeniu z innymi działkami mogą stanowić teren inwestycji.

**§ 6.**

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

1. Ustala się nakaz realizacji nowych inwestycji w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie.
2. Ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa czyste ekologiczne (m.in. gaz ziemny, gaz płynny, lekki olej opałowy) albo alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
3. Zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła.
4. Zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych.
5. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
6. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się **zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko**, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.
7. Ustala się ograniczenie ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
8. W terenie zabudowy usług komercyjnych (U2) ustala się **dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku** jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
9. Obszar objęty planem w całości położony jest w rejonie, w którym nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych.
10. Wszystkie **cieki i rowy**, w tym nie wydzielone na Rysunku zmiany planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków wodnych, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową.
11. Ustala się obowiązek **utrzymania i ochrony rowów melioracyjnych** oraz innych urządzeń wodnych. W celu ochrony urządzeń i systemów melioracji w sposobie zagospodarowania ustala się konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych; w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W zasięgu występowania urządzeń melioracyjnych zaleca się zachowanie obecnego, rolnego użytkowania terenów.
12. **W zakresie ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

13. **W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

#### § 7.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu** nie wprowadza się ustaleń z uwagi na fakt, iż w obszarze zmiany planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

#### § 8.

Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie następujących zasad kształtowania zabudowy** :

1. Zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
    - a) 4m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL przebiegającej poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
    - b) 6,5m od osi jezdni dróg wewnętrznych oraz dojazdów nie wydzielonych na Rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na Rysunku zmiany planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia zmiany planu nie stanowią inaczej.
2. Zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.
3. Dopuszczenie umieszczania na ścianach budynków i ogrodzeniach urządzeń reklamowych innych niż wielkogabarytowe, tj. szyldów oraz tablic informacyjnych związanych, bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji. W zakresie szyldów oraz tablic informacyjnych obowiązują:
  - 1) zakaz stosowania szyldów oraz tablic informacyjnych o wymiarach przekraczających wielkości:
    - a) dla nośników płaskich – max. 1.0 m<sup>2</sup> powierzchni,
    - b) dla nośników prostokątnych tzw. wysięgników – maksymalnie odległość 80cm od elewacji do krańca wysięgnika z szyldem oraz 60 cm wysokości;
  - 2) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic informacyjnych na wysięgnikach na wysokości mniejszej niż 2,5 m nad poziomem przyległego terenu;
  - 3) zakaz umieszczania więcej niż jednego szyldu informującego o podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji budynku, w którym działalność jest prowadzona;
  - 4) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic informacyjnych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło („odbłaskowych”), projekcji świetlnych i elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;
  - 5) nakaz każdorazowego dostosowania szyldów oraz tablic informacyjnych umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach lub płasko na elewacji lub witrynie lokalu (max. 20 % powierzchni witryny);
  - 6) nakaz umieszczania szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach z zachowaniem płaszczyzny i wysokości ogrodzenia.
4. Zakaz budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m oraz ogrodzeń pełnych od strony dróg i przestrzeni publicznych, obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
5. Utrzymanie istniejącej zabudowy a także budynków, które zostaną zrealizowane na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych - z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy w celu poprawienia standardów lub w sytuacjach losowych (np. po pożarze, katastrofie) wyłącznie z zachowaniem rygorów jakie określono w niniejszej Uchwale dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

6. Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.

## § 9.

### Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach zmiany planu.
2. Dla **terenów zabudowy usług komercyjnych (U2)** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 18m.
3. W przypadkach regulacji stanu prawnego granic wyłącznie w celu zwiększenia powierzchni działek sąsiednich dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust.2 z zastrzeżeniem, iż wszystkie działki po podziale i scaleniu będą spełniały określone w ust. 2 parametry.
4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna każdorazowo uwzględniać zasady określone w ust. 2 oraz charakter planowanego programu usługowego i związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale.

## Rozdział 3.

### Przeznaczenie terenów

## § 10.

1. Określone w Rozdziale III ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
  - 1) przeznaczenie podstawowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające;
  - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
  - 4) warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, w tym m.in. parametry:
    - a) wskaźniki powierzchni zabudowy,
    - b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,
    - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - e) wysokości zabudowy,
    - f) geometrię dachu,
    - g) kolorystykę obiektów.
2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

## § 11.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usług komercyjnych**, oznaczony na Rysunku zmiany planu symbolem **U2** z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz towarzyszącej zieleni urządzonej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **U2** dopuszcza się:

- 1) lokalizację zabudowy oraz funkcji produkcyjno-usługowej;
  - 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub funkcji mieszkalnej;
  - 3) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych z zakresu usług publicznych;
  - 4) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych;
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
  - 6) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
  - 7) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
  - 8) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 4 oraz 6 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
5. W granicach terenu U2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
  - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
  - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
  - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,3;
  - 5) **wysokość zabudowy** :
    - a) dla zabudowy usługowej w terenie oznaczonym na Rysunku zmiany planu symbolem U2 – maksymalnie 9m,
    - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość budynków maksymalnie 7,0m;
  - 6) **geometria dachów** :
    - a) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° -z nakazem stosowania ścian atykowych,
    - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
    - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim,
    - d) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu istniejącego;
  - 7) **kolorystyka obiektów**:
    - a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
    - b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,
    - c) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym.
6. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy jest przekroczony, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz wymiany istniejących budynków na tej działce z dopuszczeniem podwyższenia określonych wskaźników nie więcej niż o 20%.

7. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce z zachowaniem zastanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

#### **Rozdział 4.** **Zasady obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury technicznej**

##### **§ 12.**

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych zmianą planu:
- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie realizowana przez istniejące i projektowane drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem zmiany planu;
  - 2) budynki przy drogach powinny być usytuowane z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust. 1;
  - 3) obsługa komunikacyjna może być rozbudowywana 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;
  - 4) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 5m;
  - 5) ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:
    - a) dla **zabudowy usług komercyjnych** w terenie oznaczonym symbolem U2 co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej) lub co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - b) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

##### **§ 13.**

1. Utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, rozbudowę i modernizację dopuszcza się w pasach drogowych wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, z zastrzeżeniem realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Obowiązuje zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ich lokalizacja na innych terenach musi zostać zapewniona w sposób nie kolidujący i podporządkowany określonemu w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
3. Uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji.
4. Ustala się następujące **zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę** :
  - 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego zmianą planu odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”;
  - 2) dopuszcza 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, min. ø 110 mm;
  - 3) tereny zabudowy będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym zmianą planu;
  - 4) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

- 5) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
5. Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych** :
- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;
  - 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, kanały min.  $\varnothing$  25 cm;
  - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
  - 4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;
  - 5) dopuszcza się tymczasową realizację szczelnych zbiorników wybieralnych z obowiązkiem podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w chwili jej realizacji;
  - 6) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków, opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów;
  - 7) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
  - 8) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
  - 9) wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
  - 10) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
  - 11) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- 1) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;
  - 2) preferuje się budowę kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, zwłaszcza w terenach, na których istniejąca sieć elektroenergetyczna jest napowietrzna;
  - 3) lokalizacja i ilość nowych linii i stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej;
  - 4) wzdłuż projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
    - a) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2m,
    - b) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m;
  - 5) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami;
  - 6) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje wolnostojące lub jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, dopuszcza się budowę stacji słupowych.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:



- 1) utrzymuje się i zachowuje istniejący i funkcjonujący w sąsiedztwie obszaru zmiany planu system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców;
  - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
  - 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min.  $\phi$  40 mm;
  - 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu;
  - 5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego** ustala się:
- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
  - 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
9. Ustala się następujące **zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji** oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
10. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami:
- 1) obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
  - 2) obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych;
  - 3) obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

### **§ 14.**

W obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I” przyjętego uchwałą Nr LXIX/724/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010r. (Dziennik Urzędowy Woj. Małop. Nr 532, poz. 3974 z późn. zm.).

### **§ 15.**

W związku z uchwaleniem zmiany planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszej zmiany planu w wysokości 30 %.

**§ 16.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**§ 17.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Niepołomicach

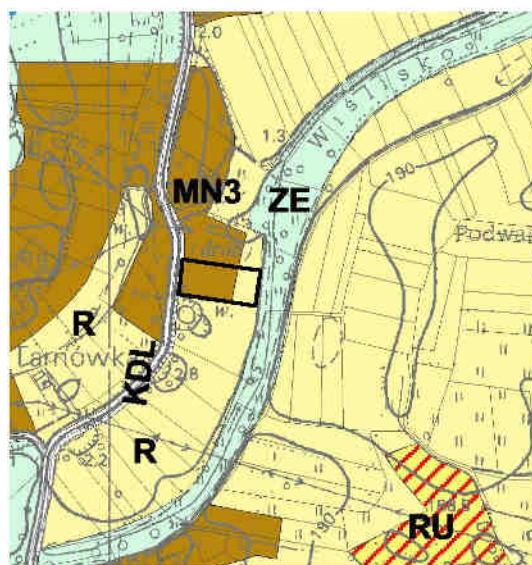
**Marek Ciastoń**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 776/6 W MIEJSCOWOŚCI WOLA BATORSKA

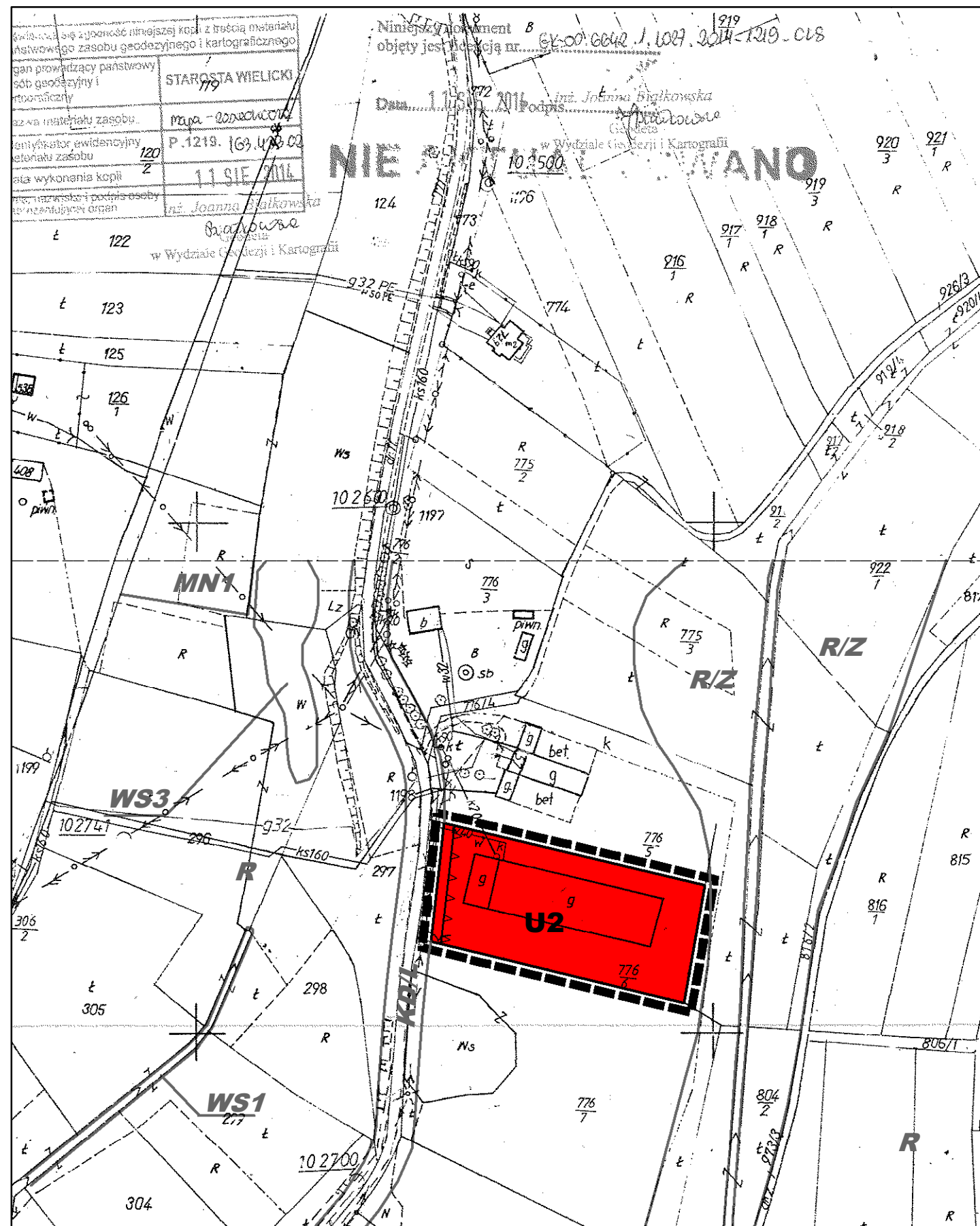
ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXX/416/13 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 23 MAJA 2013 W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR X/106/15  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 24 CZERWCA 2015R.

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICIE SKALA 1:10000



- Granica terenu objętego zmianą planu
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1-MN4)
- Tereny rolne R
- Korytarze i ciągi ekologiczne oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych ZE
- Tereny usług i produkcji rolniczej RU
- Drogi klasy lokalnej KDL



## LEGENDA

### ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU ZMIANY PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TRENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- U2** TERENY ZABUDOWY USŁUG KOMERCYJNYCH
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

### USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICIE OBOWIĄZUJĄCE POZA OBSZAREM ZMIANY PLANU

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TRENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- R** TERENY ROLNICZE
- R/Z** TERENY ROLNICZE I ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KD/L** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- MN1** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

50 25 0 50 100  
m

SKALA 1:2 000

	PRZEDMIOT OPRACOWANIA:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 776/6 W MIEJSCOWOŚCI WOLA BATORSKA	
	TREŚĆ RYSUNKU:	RYSUNEK ZMIANY PLANU	
	GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. MAGDALENA CZECHOWSKA	DATA: CZERWIEC 2015
	OPINACJOWA:	mgr inż. arch. MAGDALENA FAJKOSZ - MPOIAD/05/2009 mgr inż. DOROTA BOROWIEC - RUŚKOWSKA mgr inż. JOANNA WOSZ/CZ/NKD	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/106/15

Rady Miejskiej w Niepołomicach

z dnia 24 czerwca 2015 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICIE DLA MIEJSCOWOŚCI „WOLA BATORSKA I”, DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 776/6 W MIEJSCOWOŚCI WOLA BATORSKA**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I” dla części działki nr 776/6 w miejscowości Wola Batorska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 3 marca 2015 r. do 31 marca 2015 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu oraz uwag zgłoszonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu tego planu, tj. do dnia 14 kwietnia 2015 r. – wpłynęła 1 uwaga.

Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice Zarządzeniem Nr 40/2015 z dnia 5 maja 2015 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu zmiany planu.

W zakresie części uwagi uwzględnionej w projekcie zmiany planu zostały wprowadzone odpowiednie zmiany.

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1 ustawy, zawiera listę uwag nieuwzględnionych i uwzględnionych częściowo.

W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Miejska w Niepołomicach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

LP	DATA WPLYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	14.04.2015	Robert Żądlak Zofia Żądlak	Wnosi o: 1. możliwość powiększenia powierzchni zabudowy, poprzez wzrost wskaźnika powierzchni zabudowy 40% oraz	776/6 Wola Batorska	U2	Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice częściowo nie uwzględnił	Uwaga pozostaje częściowo nieuwzględniona przez Radę Miejską	Ad 1-2. Brak możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na fakt, iż wskaźniki zainwestowania zostały ustalone na poziomie określonym w Studium

			<p>powiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,5;</p> <p>2. pomniejszenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego z proponowanego 50% do 20%,</p> <p>3. dopuszczenie możliwości rozbudowy istniejących budynków usługowych do wysokości maksymalnej 9,0m oraz możliwość powstania dwóch kondygnacji nadziemnych,</p> <p>4. dopuszczenie ogrzewania stałymi paliwami ekologicznymi dla budynków istniejących i przebudowywanych</p>			<p><b>wniesionej uwagi</b> (Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 1 i 2)</p>	<p><b>w</b> <b>Niepołomicach</b> <b>w zakresie</b> <b>nie uwzględnionym przez</b> <b>Burmistrza</b> <b>Miasta i Gminy</b> <b>Niepołomice</b></p>	<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice. Zwraca się jednak uwagę, iż w zapisach zmiany planu, ze względu na stan istniejącego zainwestowania, zastosowano ustalenia umożliwiające korektę wskaźników. Uwzględnienie uwagi we wskazanym zakresie prowadziłoby do naruszenia ustaleń Studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p><b>Ad 3-4 uwaga uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice.</b></p>
--	--	--	--	--	--	---	--	---

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/106/15  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 24 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I” - w zakresie obszaru części działki nr 776/6 w miejscowości Wola Batorska**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszej zmianie planu, obejmują w szczególności sprawę:

- gminnych dróg i ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I” został określony w Uchwale Nr XXX/416/13 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 23 maja 2013r. oraz w załączniku graficznym stanowiącym jej integralną część.

Przedmiotem zmiany jest umożliwienie zagospodarowania części działki nr 776/6 w miejscowości Wola Batorska w sposób zgodny z istniejącym zainwestowaniem, poprzez wyznaczenie terenów zabudowy usług komercyjnych. Powierzchnia obszaru objętego zmianą wynosi ok. 0,48 ha.

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej obszaru objętego zmianą planu, zostały określone w ustaleniach w.w. zmiany planu, to jest w uchwale Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I”.

Obsługa terenów o zmienionej funkcji w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków będzie realizowana zgodnie z zasadą określoną w ustaleniach zmiany planu za pomocą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w sąsiedztwie obszaru objętego zmianą. Zatem realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wiąże się z koniecznością rezerwowania w budżecie gminy dodatkowych środków finansowych.

Brak także konieczności realizacji dodatkowych odcinków dróg gdyż dojazd i dojście do obszaru objętego zmianą planu zapewnia istniejący oraz planowany układ dróg wyznaczonych w obowiązującym dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I”, przyjętym uchwałą Nr LXIX/724/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010r. (Dziennik Urzędowy Woj. Małop. Nr 532, poz. 3974 z późn. zm.)

Budżet gminy nie będzie też obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z przeznaczenia na teren zabudowy usług komercyjnych.