

**UCHWAŁA NR LXIX/726/10  
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 21 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Zabierzowska I”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Niepołomicach uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla obszaru „Wola Zabierzowska I”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice.
2. Uchwałą objęty jest obszar o powierzchni ok. 650,9 ha, obejmujący przeważającą część miejscowości Wola Zabierzowska w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszarów wskazanych na rysunku planu, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLIX/507/09 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1.

**§ 2.**

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w załączniku graficznym planu, będącym integralną częścią uchwały.
2. Załącznik graficzny obejmuje rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, ustalający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów.
3. Załącznikami do uchwały są także rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:
  - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 3.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla rozwoju mieszkalnictwa oraz rozwoju gospodarczego w zakresie funkcji usługowych i produkcyjnych, a także rozwoju funkcji rekreacyjnych i sportowych z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu;
- 2) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni;
- 3) podniesienie wartości nieruchomości.

**§ 4.**

1. Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

- 1) przepisy ogólne, o których mowa w Rozdziale 1;
  - 2) przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w Rozdziale 2;
  - 3) przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w Rozdziale 3;
  - 4) przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale 4.
2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i odpowiadające im symbole na rysunku planu:
- 1) teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej ( **P/U** );
  - 2) tereny zabudowy usług publicznych ( **U1** );
  - 3) teren zabudowy usług komercyjnych ( **U2** );
  - 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ( **MW** );
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ( **MN1, MN2** );
  - 6) tereny sportu i rekreacji ( **US1-US3** );
  - 7) teren infrastruktury technicznej obejmujący obiekty i urządzenia oczyszczania ścieków ( **K** );
  - 8) tereny rolnicze ( **R** );
  - 9) tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej ( **R/Z** );
  - 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych ( **WS1-WS3** );
  - 11) tereny dróg publicznych KD ( **KD/G, KD/Z, KD/L, KD/D** );
  - 12) tereny dróg wewnętrznych ( **KDW** ).
3. Integralną częścią planu są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, na którym naniesiono:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (podstawowym i dopuszczalnym) lub różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z identyfikacyjnymi symbolami;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obszary cenne przyrodniczo tworzące sieć korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym (w nawiązaniu do głównego korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym wzdłuż rzeki Wisły);
  - 5) obszary predysponowane do ochrony w formie użytku ekologicznego;
  - 6) tereny o funkcji ekotonowej;
  - 7) obiekty zabytkowe objęte ochroną na mocy planu (ujęte w gminnej ewidencji konserwatorskiej);
  - 8) kapliczki objęte ochroną na mocy planu (ujęte w gminnej ewidencji konserwatorskiej i predysponowane do ujęcia w tej ewidencji);
  - 9) przestrzenie publiczne obejmujące główne pierzeje usługowe i ciągi piesze z towarzyszącą zielenią;
  - 10) trasa ścieżki rowerowej.
4. Elementami wiążącymi są wynikające z dokumentów i decyzji oraz przepisów odrębnych, zawartych w części graficznej planu ustalenia:
- 1) granica obszaru Natura 2000 kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska (obszar specjalnej ochrony ptaków) oraz kod: PLH120008 Koło Grobli (specjalny obszar ochrony siedlisk);
  - 2) zasięg zbiornika wód trzeciorzędowych GZWP Nr 451Bogucice (obejmujący cały obszar objęty planem);
  - 3) zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią „ZZ”;

- 4) zasięg obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły – wg map zagrożenia powodziowego wykonanych w ramach Projektu Banku Światowego (obejmujący cały obszar objęty planem);
- 5) pasy ochronne wałów przeciwpowodziowych.
5. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.
6. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
7. Ustalenia planu należy stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## § 5.

1. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

- 1) „**uchwale**” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) „**planie**” – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek planu;
- 3) „**tekście planu**” – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) „**rysunku planu**” – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wyrażony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000;
- 5) „**terenie**” – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowym – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 6) „**terenie inwestycji**” – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i na rzecz, którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;
- 8) „**przeznaczeniu dopuszczalnym**” - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia tego terenu, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu, zawartych w Rozdziale 3 uchwały;
- 9) „**usługach publicznych**” – należy przez to rozumieć usługi 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;
- 10) „**usługach komercyjnych**” – należy przez to rozumieć usługi, które nie służą realizacji celu publicznego finansowane ze środków niepublicznych, w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla wybranej kategorii terenów;
- 11) „**wskaźniku intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy do powierzchni części budowlanej działki;
- 12) „**powierzchni zabudowy**” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych zlokalizowanych na terenie inwestycji lub działce budowlanej, liczoną zgodnie z obowiązującą normą;
- 13) „**wskaźniku powierzchni zabudowy**” – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej;
- 14) „**wskaźniku powierzchni biologicznie – czynnej**” - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego -w rozumieniu przepisów odrębnych - w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej; w przypadku dopuszczonej ustaleniami planu zabudowy zagrodowej w ramach terenów o symbolu MN, do w/w powierzchni biologicznie czynnej zalicza się dodatkowo uprawy w ogródkach przydomowych oraz zieleń w pasie o funkcji ekotonowej;

- 15) „**działce budowlanej**” - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 16) „**liniach rozgraniczających**” – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, w tym tereny dróg;
  - 17) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować budynku w projekcie zagospodarowania terenu inwestycji lub działki budowlanej w taki sposób, że żaden element budynku nie może przekraczać tej linii; przepis odnosi się do nowych budynków oraz do budynków rozbudowywanych;
  - 18) „**nie wydzielonych dojazdach**” – należy przez to rozumieć wszystkie inne drogi ( także ciągi pieszo – jezdne) w tym zapewniające dostępność budynków, urządzeń (w tym urządzeń gospodarki wodnej i sportu) i terenu zarówno istniejące jak i te które mogą powstać w przyszłości dopuszczone do lokalizacji w ustaleniach tekstu planu a nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 19) „**studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice (lub studium)**” – należy przez to rozumieć dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice przyjęte uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010r.;
  - 20) „**zabudowie plombowej**” - należy przez to rozumieć zabudowę wypełniającą istniejące (w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały) przerwy między budynkami o szerokości nie większej niż 50 m lub dwie działki ewidencyjne;
  - 21) „**tradycji miejsca**” – należy przez to rozumieć widoczne elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu wiejskiego, oddziaływające na współczesną formę tegoż krajobrazu;
  - 22) „**wymianie substancji**” – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku, w miejscu budynku istniejącego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, na tej samej działce, połączonej z rozbiórką budynku dotychczasowego;
  - 23) „**powierzni sprzedaży**” – należy przez to rozumieć ogólnodostępną powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno- użytkową, przeznaczonych do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
  - 24) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, odory;
  - 25) „**wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych**” – należy przez to rozumieć elementy reklamowe – wolnostojące:
    - a) płaszczyznowe – o powierzchni ekspozycji większej niż 6,0m<sup>2</sup>,
    - b) trójwymiarowe – o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2,0m,
    - c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5m od poziomu przyległego terenu,
    - d) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 13,0m od poziomu przyległego terenu.
2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu zostają przywołane nazwy ulic, rzek oraz cieków wodnych należy przez to rozumieć nazwy nadane ulicom, rzekom oraz ciekom wodnym wg stanu na dzień uchwalenia planu. Podobnie należy rozumieć inne nazwy własne przywołane w uchwale t.j. wg stanu na dzień uchwalenia planu.
3. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

## Rozdział 2. Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

### § 6.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznej**, ustala się:

- 1) realizacja przedsięwzięć na obszarze objętym planem nie może naruszać określonych w planie ustaleń dotyczących przeznaczenia i warunków zagospodarowania, określonych w Rozdziale 2 i 3 oraz przepisów odrębnych;
- 2) w kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić określone w Rozdziale 3 warunki dotyczące szczególnie parametrów, wskaźników, gabarytów i formy architektonicznej a także wielkości działek oraz zasad podziału na działki budowlane;
- 3) istniejąca zabudowa i urządzenia na terenach przeznaczonych pod zabudowę mogą być przebudowywane i rozbudowywane zgodnie z warunkami określonymi dla poszczególnych kategorii terenów w Rozdziale 3 ze szczególnym uwzględnieniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- 4) warunkiem realizacji zabudowy jest dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną lub nie wydzielony w planie dojazd;
- 5) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w §7 pkt 12; w miejscach gdzie nie zostały wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 6) na obszarze objętym planem, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z ustaleniami planu, dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu,
  - b) realizację nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt 18 poza wskazanymi na rysunku planu,
  - c) realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed podmakaniem gruntów;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w pasie rezerwy terenowej przeznaczonej dla dróg publicznych i wewnętrznych (wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi); dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio na linii rozgraniczającej w/w dróg,
  - b) w przypadku nie wydzielonych w planie dojazdów nowe ogrodzenia nieruchomości należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 3m od osi takiego dojazdu,
  - c) zakaz wznoszenia ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków wodnych,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych przęsł betonowych oraz blachy falistej i trapezowej;
- 8) zasady lokalizacji urządzeń reklamowych oraz tablic reklamowych i informacyjnych:
  - a) na obszarze objętym planem zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych,
  - b) zakaz realizacji nowych urządzeń reklamowych nie będących wielkogabarytowymi w miejscach wskazanych na rysunku planu ciągów widokowych (nie dotyczy znaków drogowych, oznakowań przystanków autobusowych i busowych itp.),
  - c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się umieszczenie urządzeń reklamowych w postaci szyldów, tablic informacyjnych, tablic reklamowych o maksymalnych wymiarach 2,0m x 1,0m, związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie terenu inwestycji; urządzenia te należy lokalizować w ramach nieruchomości, na fasadach budynków lub ogrodzeniach;
- 9) zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowany 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;
- 10) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) koncentrację głównych elementów przewidywanego programu usługowego należy zapewnić wzdłuż drogi wojewódzkiej oraz w nawiązaniu do istniejącego i planowanego programu usług w miejscowości Wola Zabierzowska (stwarzających możliwość dla organizacji przestrzeni publicznych), z uwzględnieniem:
- wskazanych na rysunku planu przestrzeni publicznych związanych z miejscami aktywności gospodarczej i społecznej realizowanymi w formie pierzei usługowych (zwróconych frontem do istniejących ulic) z towarzyszącymi ciągami pieszymi wydzielonymi odcinkami od ulic zielenią urządzoną,
  - akcentów i dominant przestrzennych,
  - szlaku turystyki pieszej o nazwie „Szlak Bocianich Gniazd”,
  - zakazu lokalizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
- b) obowiązuje:
- zapewnienie maksymalnie możliwej w lokalnych uwarunkowaniach segregacji ruchu pieszego od ruchu kołowego przy zapewnieniu ciągłości powiązań pieszych poszczególnych elementów programu usług oraz czytelnych oznakowaniem przejść pieszych w miejscach przekroczeń jezdni,
  - wyodrębnienie miejsc parkingowych,
  - wprowadzenie zieleni uzupełniającej zagospodarowanie,
  - podkreślanie układów i osi kompozycyjnych przez wprowadzenie akcentów wysokościowych, zamknięć widokowych architekturą lub zespołami zieleni,
  - dbałość o detal, małą architekturę,
  - kształtowanie wnętrz urbanistycznych,
- c) obowiązuje realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć infrastrukturę, urządzenia i rozwiązania – zapewniające odpowiednie warunki dla osób niepełnosprawnych, uwzględniając wszelkie ich dysfunkcje,
- d) realizację urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i informacyjnych należy przewidzieć zgodnie z pkt 8;
- 11) kształtowanie zieleni na terenach przeznaczonych dla zainwestowania kubaturowego przy uwzględnieniu:
- a) określonych w Rozdziale 3 wskaźników powierzchni biologicznie czynnej,
- b) istniejących zadrzewień i wykorzystania ich jako elementu zieleni urządzonej,
- c) nawiązania projektowaną zielenią do istniejącej zieleni zlokalizowanej na działkach sąsiednich (dla zapewnienia ciągłości systemu),
- d) zapewnienia co najmniej 30% udziału drzew i krzewów zimozielonych w ogólnej liczbie drzew i krzewów.

## § 7.

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

- 1) zasadę zachowania w sposobie zagospodarowania działki budowlanej lub terenu inwestycji proporcji pomiędzy częścią zabudowaną a niezabudowaną, określonych wskaźnikiem powierzchni zabudowy i wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych w Rozdziale 3 kategorii terenów;

- 2) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarze objętym planem wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowania projektu budowlanego zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno - budowlanych;
- 3) ochronę gleb poprzez obowiązek składowania mas ziemnych powstałych w procesie budowy zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zasad ochrony powierzchni ziemi ze szczególnym uwzględnieniem warstwy próchnicznej gleb IV i wyższych klas bonitacyjnych celem ich wykorzystania przy kształtowaniu i urządzaniu terenu;
- 4) dla ograniczenia zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi oraz ochrony przed oddziaływaniem wód powodziowych lub podtopień następujące zasady:
  - a) obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią położonych między wałem przeciwpowodziowym a linią brzegu,
  - b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia działalności w pasie ochronnym 50m od wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły i Drwinki,
  - c) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w pasach ochronnych pozostałych cieków wodnych, których szerokość wynosi:
    - min. 15m od górnej krawędzi skarpy brzegowej wzdłuż cieków wodnych naturalnych,
    - min. 5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej wzdłuż rowów melioracyjnych,
  - d) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe budynki - szczególnie realizowane w sąsiedztwie cieków wodnych – należy wyposażyć w rozwiązania konstrukcyjno – techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód w tym ewentualnymi skutkami wysokiego poziomu wód gruntowych; zaleca się nie podpiwniczanie budynków lokalizowanych w sąsiedztwie cieków oraz przyjęcie powierzchni biologicznie czynnej działki na jak najwyższym poziomie, obowiązuje odsunięcie nowo realizowanych budynków od cieków na maksymalnie możliwą w konkretnych uwarunkowaniach odległość przy uwzględnieniu warunków lit. b i c,
  - e) na terenach zagrożonych zalaniem lub podtopieniami w czasie powodzi wymagana jest budowa kanalizacji opadowej z przepompowniami wód na wypadek wysokich stanów wody w rzekach,
  - f) celem zabezpieczenia możliwości ewakuacji ludności i inwentarza oraz prowadzenia działań ratowniczych i zabezpieczających dopuszcza się realizację nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dróg powodziowych przy możliwości wykorzystania dla ich przebiegu istniejącego układu drogowego;
- 5) ochronę wód powierzchniowych, poprzez obowiązek:
  - a) zachowania istniejących cieków wodnych zarówno wyznaczonych jak i niewyznaczonych na rysunku planu wraz z zespołami roślinności stanowiącymi elementy ich obudowy biologicznej,
  - b) prowadzenia regulacji cieków z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów przy zapewnieniu utrzymania a w razie potrzeby odtwarzania roślinności nadbrzeżnej w tym zadrzewień stanowiących elementy obudowy biologicznej a także przy zapewnieniu dostępu do wody dla zwierząt dziko żyjących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obowiązek zapewnienia ciągłości istniejących cieków wodnych szczególnie na odcinkach przeciętych planowanymi drogami;
- 6) ochronę głównego zbiornika wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych GZWP Nr 451 Bogucice (obejmującego cały obszar planu), poprzez:
  - a) zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża i wód podziemnych substancji toksycznych oraz innych szkodliwych dla wód podziemnych,
  - b) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
  - c) zakaz stosowania chemicznych środków ochrony roślin innych niż określone w przepisach odrębnych,
  - d) nakaz stosowania szczelnych zbiorników na gnojowicę;

- 7) zasady ochrony obszarów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych tworzących sieć korytarzy i ciągów ekologicznych o znaczeniu lokalnym:
- uwzględnienie ustaleń § 23,
  - uwzględnienie ustaleń pkt 5 lit.a,
  - w granicach obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków Kod: PLB120002 Puszcza Niepołomska obowiązek uwzględnienia wytycznych zawartych w stosownych aktach prawa regulujących zasady w granicach obszarów Natura 2000,
  - w zasięgu obszarów predysponowanych do ochrony w formie użytku ekologicznego obowiązek zachowania w stanie naturalnym istniejących zbiorowisk kompleksu łąk (w tym wyczyńcowych, rajgrasowych i trzęślicowych) oraz istniejących zadrzewień i zakrzewień stanowiących zarazem siedliska ptaków i drobnej zwierzyny (wg załącznika II Dyrektywy Siedliskowej uznane za wartościowe siedliska przyrodnicze),
  - ustala się funkcję ekotonową terenom na styku z lasami (do nieprzekraczalnej linii zabudowy) wg zasięgu określonego na rysunku planu dostosowanego do parametrów działek t.j. min. 45m od ściany lasu a w przypadku gdy wielkość działki nie pozwala na zachowanie tej odległości min. 35m od ściany lasu; w zasięgu pasów o funkcji ekotonowej obowiązuje:
    - w pasach aktualnie wolnych od zainwestowania bezwzględne zagospodarowanie terenów w formach biologicznych – zielenią niską przy zakazie wprowadzania nowych ogrodzeń,
    - w pasach aktualnie zainwestowanych lub zainwestowanych częściowo zakaz realizacji nowych budynków, utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na obecnym poziomie i w miarę możliwości jej wzbogacenie z dopuszczeniem remontów i przebudowy istniejącej zabudowy oraz jednorazowej skali rozbudowy budynków mieszkalnych nie więcej niż o 10% w stosunku do istniejącej kubatury obiektu;
- 8) ogólne zasady ochrony zieleni:
- obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu przy dopuszczeniu cięć pielęgnacyjno kompozycyjnych w tym mających na celu ochronę i zachowanie widoków, a także wycinki związanej z realizacją inwestycji komunikacyjnych oraz w innych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - uwzględnienie ustaleń §6 pkt 11,
  - nasadzanie drzewostanu o charakterze szpalerowym szczególnie wzdłuż granic przylegających do dróg o zwiększonym natężeniu ruchu jako formy łagodzenia bezpośredniego wpływu tzw. zanieczyszczeń komunikacyjnych i hałasu;
- 9) zasady ochrony wartości krajobrazowych:
- dla wskazanych na rysunku planu ciągów widokowych, utrzymanie terenów otwartych (bez zabudowy i nowych nasadzeń zieleni) jako miejsc ekspozycji szczególnie atrakcyjnych fragmentów widoków i panoram,
  - zachowania charakteru istniejących zamknięć widokowych z perspektywy dróg w tym akcentów kubaturowych i niekubaturowych,
  - uwzględnienie ustaleń § 6 pkt 8 lit. a i b;
- 10) ograniczenie uciążliwości obiektów dla otoczenia poprzez spełnienie następujących zasad:
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem rozbudowy i modernizacji istniejących i funkcjonujących obiektów oraz niezbędnych inwestycji celu publicznego (w tym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej),
  - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz uwzględnienia lit.c,



- c) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, która mogłaby powodować powstawanie uciążliwości (szczególnie dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej) wykraczających poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny; dotyczy to przede wszystkim odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
  - d) realizacja nowej zabudowy wymaga wyposażenia jej w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w tym szczególnie z zakresu odprowadzania ścieków (zgodnie z § 10 pkt 3),
  - e) dla nowo realizowanych budynków obowiązek stosowania w indywidualnym systemie zaopatrzenia w ciepło ogrzewania elektrycznego lub paliw „ekologicznie czystych” (np. lekki olej opałowy) względnie niekonwencjonalnych nośników energii,
  - f) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne oraz pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni przy wprowadzeniu do odbiorników winny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
- 11) ochronę przed zagrożeniami związanymi z odpadami, poprzez:
- a) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Niepołomice dotyczącymi gospodarki odpadami,
  - b) zakaz gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki,
  - c) składowanie odpadów stałych możliwe jest wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
- 12) ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych poprzez:
- a) obowiązek zachowania wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określających minimalne odległości lokalizacji nowych budynków, które wynoszą:
    - 15m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/G,
    - 10m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/Z,
    - 8m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/L,
    - 6m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/D,
    - 4m od linii rozgraniczających dróg (ulic) oznaczonych jako KD/W,
    - dla działek aktualnie zabudowanych lub o niewielkich parametrach i ograniczonych możliwościach budowy i rozbudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane indywidualnie na rysunku planu przy obowiązku uwzględnienia lit.b,
  - b) zapewnienie w pasach przyległych do dróg publicznych znacznie obciążonych ruchem (dotyczy szczególnie drogi klasy głównej KD/G) realizacji rozwiązań technicznych lub innych dostępnych rozwiązań pozwalających na skuteczną ochronę środowiska i zdrowia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obowiązek uwzględnienia określonych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; Zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową”,
  - b) tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową”,
  - c) tereny zabudowy usług publicznych (U1) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” (szkoły, przedszkola i żłobki),
  - d) tereny sportu i rekreacji (US) powinny spełniać wymogi określone dla terenów przeznaczonych „na cele rekreacyjno wypoczynkowe”,

- e) dla pozostałych terenów nie określa się w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi ich kwalifikacji; w terenach tych będą miały zastosowanie przepisy odrębne.

## § 8.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują następujące zasady:

- 1) obejmuje się ochroną i wskazuje na rysunku planu (oznaczenie: numer na planszy) obiekty i zespoły zabytkowe (wpisane do ewidencji zabytków), które stanowią:
  - a) Z (1) dom nr 262 (wł. W. Mierniczek), drewniany, z roku ok. 1901,
  - b) Z (2) dom nr 279 (wł. P. Widła), drewniany, z lat 1905-1910,
  - c) Z (3) dom nr 214 (wł. T. Widła), drewniany, z roku ok. 1910,
  - d) Z (4) dom nr 93 (wł. J. Warian), drewniany, z roku ok. 1905,
  - e) Z (5) dom nr 92 (wł. K. Urlych), drewniany z roku ok. 1905,
  - f) Z (6) dom nr 111 (wł. Białas), drewniany, z roku ok. 1910,
  - g) Z (7) dom nr 231 (wł. J. Charabasz), drewniany, z roku 1910;
- 2) w zakresie obiektów zabytkowych, wymienionych w pkt 1:
  - a) ochronie podlega zasadnicza forma architektoniczna obiektu (gabaryty wysokościowe obiektów, forma dachu, ogólna kompozycja elewacji, kształt i proporcje stolarki okiennej i drzwiowej),
  - b) warunki ochrony:
    - utrzymanie tradycyjnej kompozycji urbanistycznej obiektów,
    - obowiązek redukcji istniejących funkcji uciążliwych dla obiektów, wpływających na pogorszenie ich stanu technicznego,
    - zapewnienie właściwej ekspozycji obiektów poprzez zakaz ich przesłaniania od strony ulic,
  - c) dopuszcza się:
    - dostosowanie obiektów do aktualnych potrzeb w sposób nie kolidujący z ich charakterem i nie stanowiący zagrożenia dla konstrukcji i substancji kulturowej poprzez adaptację obiektów na cele usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym agroturystyki i pensjonatów), administracji lokalnej,
    - uzupełnienia istniejących obiektów zabytkowych zabudową nową pod warunkiem nawiązania lokalizacją do historycznej kompozycji urbanistycznej a w zakresie architektury do skali, gabarytu, formy dachu, proporcji powierzchni murów i otworów, podziałów architektonicznych oraz materiałów budowlanych,
    - poprawę standardu użytkowania istniejących obiektów poprzez wyposażenie w instalacje infrastruktury technicznej,
    - w uzasadnionych przypadkach np. losowego zniszczenia obiektu zabytkowego możliwość jego rozbiórki zgodnie z zasadami ustalonymi w przepisach odrębnych,
  - d) w przypadku działek, na których dokonana zostanie rozbiórka obiektów zabytkowych przepisy niniejszego paragrafu nie będą miały zastosowania i przy realizacji nowych budynków należy stosować przepisy zawarte w Rozdziale 3 odpowiednio do kategorii przeznaczenia terenu z uwzględnieniem pozostałych przepisów określonych w niniejszej uchwale;
- 3) obejmuje się ochroną i wskazuje na rysunku planu (oznaczenie: numer na planszy) następujące kapliczki (wpisane do ewidencji zabytków oraz predysponowane do ujęcia w tej ewidencji):
  - a) K (1) kapliczka wieżyczkowa nr 4,
  - b) Ke(2)kapliczka kolumnowa nr 5 (fundatorzy: Gmina Woli Zabierzowskiej, rok 1903),
  - c) K (3) kapliczka wieżyczkowa nr 6,
  - d) K (4) kapliczka kolumnowa nr 7,

- e) K (5) kapliczka wieżyczkowa nr 8 (fundatorzy: J. i Z. Zlondowali r.p.1863);
- 4) w zakresie obiektów kultu religijnego wymienionych w pkt 3, obowiązuje:
  - a) utrzymanie i konserwacja obiektów, z zachowaniem ich charakteru i formy,
  - b) ochrona i pielęgnacja zieleni towarzyszącej kapliczkom,
  - c) dopuszcza się przeniesienie kapliczek w przypadku nieuniknionej kolizji wynikającej z realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w uzgodnieniu z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

## § 9.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, obowiązują następujące zasady:

- 1) układ podstawowy obejmuje:
  - a) drogę wojewódzką jako drogę główną (KD/G),
  - b) drogi powiatowe jako drogi zbiorcze (KD/Z),
  - c) drogi gminne jako drogi lokalne (KD/L),
  - d) niektóre drogi gminne jako drogi dojazdowe (KD/D);
- 2) obsługa komunikacyjna układem określonym w pkt 1 określa docelowy stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenów; jego osiągnięcie wymaga rozbudowy istniejącego systemu dróg publicznych a także modernizacji niektórych z tych dróg (dotyczy szczególnie drogi KD/G);
- 3) układ drogowy uzupełniający obejmuje:
  - a) istniejące i projektowane pozostałe drogi dojazdowe (KD/D),
  - b) ważniejsze istniejące i projektowane drogi wewnętrzne (KDW);
- 4) dopełnienie układu, o którym mowa w pkt 1 i 3 stanowić będą nie wydzielone w planie dojazdu, dla których ustala się szerokość jezdni min. 5m;
- 5) podłączenia dróg lokalnych i dojazdowych do drogi głównej KD/G oraz dróg zbiorczych KD/Z ustala się z wykorzystaniem istniejących skrzyżowań określonych na rysunku planu uwzględniając stan techniczny i trwałą nawierzchnię bitumiczną tych połączeń;
- 6) etapowanie rozbudowy układu drogowego uwzględniać musi efektywność udostępniania terenów dla planowanego zagospodarowania i umożliwiać rozbudowę sieci infrastruktury;
- 7) drogi winny spełniać wymagane parametry przestrzenne i warunki dostępności – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy prowadzić z wykorzystaniem dróg układu uzupełniającego i nie wydzielonych w planie dojazdów przy ich określaniu w projektach budowlanych i uzgadnianiu w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi;
- 9) przy trasowaniu dróg wewnętrznych oraz nie wydzielonych w planie dojazdów należy uwzględnić istniejące podziały własnościowe oraz wykorzystać istniejące drogi polne i przejazdy przy maksymalnym dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu (zieleni, ogrodzenia, inne obiekty trwałe w pasie drogowym);
- 10) ulice dojazdowe, wewnętrzne oraz nie wydzielone w planie dojazdu bez przelotu o długości powyżej 50m należy zakończyć placem manewrowym umożliwiającym nawracanie pojazdów (służb komunalnych, straży pożarnej) o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) projekty przebudowy i budowy układu drogowego muszą uwzględniać towarzyszącą zieleni, potrzebę w zakresie budowy układu ścieżek rowerowych z wykorzystaniem układu komunikacyjnego, a w przypadku dróg o dużym natężeniu ruchu ewentualnych urządzeń ograniczających lub eliminujących wpływ tzw zanieczyszczeń komunikacyjnych na tereny sąsiednie;

12) zasady obsługi obszaru objętego planem komunikacją zbiorową:

- a) podstawowym środkiem komunikacji są linie autobusowe, które należy prowadzić w drodze klasy głównej i drogach klasy zbiorczej,
- b) uzupełniającym środkiem komunikacji są linie mikrobusowe, które należy prowadzić w drodze klasy głównej, drogach klasy zbiorczej oraz drogach klasy lokalnej,
- c) zachowuje się istniejące przystanki autobusowe i mikrobusowe ze szczególnym uwzględnieniem miejsc aktywności gospodarczej,
- d) nowe przystanki autobusowe i mikrobusowe należy lokalizować w rejonie ważniejszych skrzyżowań;

13) zasady wyznaczania i realizacji ścieżek rowerowych:

- a) wskazuje się na rysunku planu podstawową trasę ścieżki rowerowej o charakterze rekreacyjnym łączącej tereny zlokalizowane w Dolinie Wisły z terenami zlokalizowanymi w Dolinie Drwinki oraz z terenem Puszczy Niepołomickiej,
- b) podstawową ścieżkę rowerową, o której mowa w lit.a oraz inne planowane ścieżki rowerowe (w tym szczególnie stanowiące alternatywę dla ruchu samochodowego i transportu publicznego) w obszarze objętym planem należy realizować:
  - w liniach rozgraniczających dróg, jako wydzielone w obrębie poboczy dróg, wydzielone z pasa jezdni lub ciągi pieszo – rowerowe prowadzone w ramach chodników,
  - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R i R/Z przy obowiązku wykorzystania dla realizacji tych ścieżek istniejącego układu dróg polnych oraz wyeliminowania ewentualnych kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym,
- c) dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW, MN1, MN2, U2, U1, P/U w przypadku łączenia tras realizowanych w liniach rozgraniczających dróg z trasami realizowanymi na terenach R i R/Z,
- d) realizacja ścieżek rowerowych na terenach R, R/Z, MW, MN1, MN2, U2, U1, P/U nie może powodować naruszenia przepisów odrębnych i innych wymagań określonych niniejszą uchwałą,
- e) w ramach realizacji ścieżek rowerowych należy zapewnić miejsca na urządzenia do parkowania rowerów;

14) w zakresie szlaków turystyki pieszej:

- a) zachowuje się wskazany na rysunku planu przebieg istniejącego szlaku turystyki pieszej o nazwie „Szlak Bocianich Gniazd” z zaleceniem uzupełnienia jego oznakowania w terenie,
- b) dopuszcza się możliwość wyznaczania nowych szlaków turystyki pieszej, a także zakładania ścieżek dydaktyczno-turystycznych popularyzujących lokalną przyrodę, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami R i R/Z pod warunkiem, że trasa ich przebiegu nie spowoduje naruszenia przepisów odrębnych oraz innych wymagań określonych niniejszą uchwałą;

15) zasady obsługi parkingowej:

- a) dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu należy zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w Rozdziale 3,
- b) powierzchnię niezbędnych placów składowych i rozładunkowo-manewrowych należy przyjmować w dostosowaniu do potrzeb,
- c) miejsca parkingowe służące obsłudze obszaru należy bilansować w ramach przedsięwzięć inwestycyjnych na wyznaczonych planem terenach, dla których ustalono jako przeznaczenie dopuszczalne - parkingi,
- d) dodatkowe miejsca do parkowania mogą być projektowane także w formie zatok postojowych oraz parkingów przykrawężnikowych w obrębie terenów dróg, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na ten cel (powyższe nie dotyczy dróg klasy głównej KD/G).

## § 10.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej** obowiązują następujące zasady:

1) jako generalne ustalenia należy przyjąć:

- a) wykorzystanie istniejących urządzeń i sieci uzbrojenia z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb oraz występujących kolizji,
- b) możliwość alternatywnego prowadzenia nowych ciągów uzbrojenia w dostosowaniu do istniejących lokalnych uwarunkowań technicznych oraz względów ekonomicznych:
  - w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wydzielonych w planie dojazdów i dojść pieszych pod warunkiem uzyskania zgody zarządu drogi,
  - innymi trasami pod warunkiem, że nie będą stanowić kolizji z innymi elementami zagospodarowania oraz naruszać przepisów odrębnych,
- c) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji. Szczegółowy przebieg planowanych sieci infrastruktury technicznej zostanie określony w projekcie budowlanym a ustalony w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji,
- d) zapewnienie technicznych stref ochrony wzdłuż urządzeń i sieci uzbrojenia zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym szczególnie w zakresie odległości przy lokalizowaniu nowych obiektów w stosunku do tych urządzeń i sieci);

2) w zakresie **systemu zaopatrzenia w wodę** :

- a) system zaopatrzenia w wodę ma zapewnić mieszkańcom obszaru objętego planem jak i pozostałym odbiorcą wymaganą ilość wody i niezawodność dostaw oraz jakość zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) obowiązuje docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników w obszarze objętym planem,
- c) źródłem zaopatrzenia w wodę jest i będzie trzeciorzędowy poziom wodonośny związany z piaskami bogucickimi tworzący Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP Nr 451 – „Bogucice”),
- d) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie za pomocą wodociągu grupowego „Niepołomice” (który zapewni docelowo pokrycie zapotrzebowania na wodę w ilości 530m<sup>3</sup>/h). Wodociąg grupowy zasilany będzie z Centralnego Zakładu Uzdatniania Wody w Woli Batorskiej bazującego na siedmiu studniach wierconych o łącznej wydajności  $Q_{max} h = 420m^3/h$  oraz ze związanych z systemem zbiorników i pompowni wody przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań w zakresie technologii uzdatniania wody,
- e) obowiązuje rozbudowa i modernizacja systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) obowiązuje zapewnienie ochrony ujęć wód podziemnych poprzez ustanowienie stref ochronnych oraz przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków** :

- a) projektowane systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków mają zapewnić największej ilości mieszkańców i użytkowników możliwość odprowadzania ścieków oraz wysoką jakość i niezawodność ich oczyszczania,
- b) przewiduje się odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków w Woli Zabierzowskiej (będącej aktualnie w trakcie realizacji),

- c) na obszarach objętych zbiorowym systemem kanalizacji (związanych z koncentracją zabudowy) obowiązuje podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) na terenach położonych poza zasięgiem zbiorowego systemu kanalizacji (związanych z zabudową rozproszoną) obowiązuje uporządkowanie gospodarki wodno ściekowej poprzez:
    - wymóg stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, z obowiązkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
    - dopuszczenie indywidualnego systemu oczyszczania ścieków na terenach poza zasięgiem GZWP Nr 451 oraz jego obszarów ochronnych pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
  - e) w przypadku uruchamiania większych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz terenów przeznaczonych na cele działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym lub usługowym obowiązuje wyprzedzające uzbrojenie w kanalizację sanitarną (zaleca się równocześnie z budową sieci wodociągowej),
  - f) w przypadku wprowadzania ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymagane jest przestrzeganie przepisów odrębnych, a w razie potrzeby stosowanie odpowiednich urządzeń do podczyszczania ścieków;
- 4) w zakresie **systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :
- a) głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będą rzeki Drwinka i Wisła,
  - b) dla terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji opadowej (kanały zamknięte) z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych, których przekroje i spadki koryt należy dostosować do zwiększonych przepływów; wymagana jest budowa zbiorników przetrzymujących nadmiar wód opadowych,
  - c) tereny istniejącej zabudowy zagrożone lokalnymi podtopieniami wymagają w pierwszej kolejności budowy kanalizacji opadowej,
  - d) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczenia powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
  - e) na terenach zagrożonych zalaniem lub podtopieniami w czasie powodzi wymagana jest budowa kanalizacji opadowej z przepompowniami wód na wypadek wysokich stanów wody w rzekach,
  - f) w istniejących i projektowanych pasach drogowych, wzdłuż których dopuszczona jest zabudowa należy rezerwować miejsce dla lokalizacji kanałów opadowych, do których powinny być odprowadzone wody opadowe zarówno z pasa drogowego jak i z przynależnych zlewni,
  - g) na terenach niezabudowanych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się odwodnienie za pomocą rowów przydrożnych z odprowadzeniem wód do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych przy konieczności zwiększenia przepustowości odbiorników wód opadowych i roztopowych zabezpieczających przed podtopieniami terenu;
- 5) w zakresie **systemu zaopatrzenia w gaz** :
- a) w zakresie systemu ponadlokalnego w granicach obszaru objętego planem nie występują i nie projektuje się urządzeń i sieci gazowych o funkcjach ponadlokalnych t.j. stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia i gazociągów wysokiego ciśnienia,
  - b) w zakresie systemu lokalnego:
    - zachowanie istniejącego i funkcjonującego w granicach obszaru objętego planem systemu zasilania w gaz przyjmując, że będzie on modernizowany i rozbudowywany dla zapewnienia jego dostawy w żądanych ilościach do wszystkich potencjalnych odbiorców,
    - zapewnienie możliwości lokalizowania nowych sieci rozbiorniczych w obrębie linii rozgraniczających tras komunikacyjnych i na terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania pod warunkiem, że nie będą naruszać ustaleń planu w zakresie przeznaczenia tych terenów;

6) w zakresie **systemu elektroenergetycznego** :

- a) w granicach obszaru objętego planem nie występują i nie projektuje się obiektów i sieci elektroenergetycznych o znaczeniu i funkcjach ponadlokalnych,
- b) w zakresie systemu lokalnego:
  - 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,
  - zachowanie istniejącego systemu elektroenergetycznego opartego na stacjach transformatorowych SN/nN i liniach zasilających SN (z dopuszczeniem przebudowy linii 15kV na dwutorowe),
  - lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN i linii zasilających SN w ramach terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania w rejonach określonych na rysunku planu, których uściślenie następować będzie w fazie projektowania i realizacji inwestycji,
  - w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20m<sup>2</sup> , a dla stacji słupowej terenu o powierzchni ok. 6m<sup>2</sup> z zapewnieniem dojazdu,
  - zapewnienie możliwości sukcesywnej modernizacji i rozbudowy sieci nN i ewentualnej wymiany pracujących transformatorów na jednostki o większej mocy w celu pełnego pokrycia potrzeb na energię elektryczną, zapewnienia odpowiednich jej parametrów i niezawodności dostaw;

7) w zakresie **systemu zaopatrzenia w ciepło** :

- a) zachowanie i utrzymanie obecnego systemu ogrzewania t.j. lokalne kotłownie, małe kotły domowe przy systematycznych działaniach na rzecz eliminacji pieców węglowych,
- b) docelowe przyjęcie zaopatrzenia w ciepło w oparciu o paliwa „czyste ekologicznie” oraz niekonwencjonalne źródła energii – głównie energii odnawialnej, sukcesywną przebudowę istniejących kotłowni opalanych paliwami stałymi na opalanie paliwami ekologicznymi,
- c) stwarzanie warunków i zachęt dla racjonalizowania zużycia energii na cele ogrzewania przez wprowadzenie automatyki pogodowej, docieplania ścian i stropów, uszczelniania stolarki itp. oraz do stosowania w coraz większym zakresie paliw ekologicznych;

8) w zakresie **systemu telekomunikacyjnego** :

- a) obszar planu objęty jest systemem telefonii przewodowej i bezprzewodowej,
- b) zaspokojenie potrzeb mieszkalnictwa w zakresie usług łączności przewodowej w oparciu o istniejące centrale telefoniczne w Woli Batorskiej, Zabierzowie Bocheńskim i Niepołomicach przy dopuszczeniu ich modernizacji i rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb,
- c) projektowane linie telekomunikacyjne na terenach o intensywnej zabudowie oraz w obszarach zabytkowych i o wyróżniających się walorach krajobrazowych powinny być wykonane jako kablowe,
- d) wznoszenie wież dla telefonii bezprzewodowej (komórkowej) jest dopuszczalne pod warunkiem, że ich lokalizacja nie jest sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu oraz, że emitują one dopuszczalne poziomy pola elektromagnetyczne określone w przepisach odrębnych. Uściślenie lokalizacji urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego po wcześniejszym wykonaniu oceny oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

9) w zakresie **gospodarki odpadami** :

- a) wyznacza się jako podstawowe miejsce odbioru odpadów istniejące składowisko w Niepołomicach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odbiór odpadów pod nadzorem gminy w systemie zorganizowanym lub w systemie indywidualnych umów z odbiorcą zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) sposób zagospodarowania działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy musi uwzględnić lokalizacje miejsc gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) gromadzenie i wywóz odpadów następuje w pojemnikach szczelnych (kontenerach) – zaleca się stosowanie kontenerów dostosowanych do selektywnej zbiórki odpadów.

## § 11.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania, z wyjątkiem organizacji placu budowy dla realizacji inwestycji ustalonych w planie;
- 2) utrzymanie dotychczasowego użytkowania do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

## Rozdział 3.

### Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

## § 12.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U – **teren zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejące i planowane obiekty produkcyjne, rzemieślnicze lub składowe wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wbudowane obiekty mieszkalne na warunku, o którym mowa w ust. 2 pkt 2,
  - b) budynki gospodarcze i garaże jeżeli są one niezbędnym uzupełnieniem programu użytkowego obiektów przeznaczenia podstawowego,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze,
  - e) parkingi, place składowe i rozładunkowo - manewrowe,
  - f) zieleń urządzona i nieurzządzona (w tym o charakterze izolacyjnym),
  - g) nie wydzielone w planie ciekły wodne i rowy melioracyjne,
  - h) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu P/U:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) wbudowane obiekty mieszkalne mogą być realizowane wyłącznie pod warunkiem, że pozwalają na to warunki sanitarne w zakresie poziomu zanieczyszczenia powietrza, hałasu oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 3) obowiązuje zasada porządkowania istniejącego zagospodarowania w tym rekultywacji terenów zdegradowanych;
- 4) lokalizowane obiekty nie mogą stwarzać zagrożenia skażeniem środowiska wodnego oraz gruntu a także przyczyniać się do znaczącego pogorszenia standardów jakości środowiska;
- 5) od strony terenów mieszkaniowych obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej;
- 6) w przypadku realizacji otwartych składów obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej zarówno od strony zabudowy mieszkaniowej jak i ulic;
- 7) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
  - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
  - b) remontów, rozbudowy, przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.70%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 15%,



- c) wskaźnik miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - d) wysokość budynków (zabudowy):
    - dla budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym: max.15m,
    - dla budynków gospodarczych: max.7m,
    - dla garaży: max. 6m,nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości) oraz budynków, których technologia wymusza wyższą wysokość,
  - e) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. d, e, f);
- 9) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
  - b) dachy budynków płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą atykową o linii poziomej), dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:
    - 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych mniejszej niż 9m,
    - do 30<sup>0</sup> przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych równej lub powyżej 9m,
  - c) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
  - d) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
  - e) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekane),
  - f) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny;
- 10) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do występujących potrzeb z uwzględnieniem zachowania przepisów odrębnych.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

### § 13.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1 – tereny zabudowy usług publicznych** :
- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejące i planowane obiekty użyteczności publicznej z zakresu administracji (w tym straży pożarnej), służby zdrowia, opieki społecznej, oświaty i wychowania, kultury;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) wbudowane obiekty i urządzenia usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii i innych nieuciążliwych usług,
    - b) mieszkania wbudowane związane z obsługą i dozorem obiektów usług publicznych,
    - c) budynki gospodarcze i garaże jeżeli są one niezbędnym uzupełnieniem programu użytkowego obiektów przeznaczenia podstawowego,
    - d) urządzenia sportu i rekreacji,

- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- f) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze,
- g) parkingi i zatok postojowe,
- h) zieleń urządzona i nieurzadzona,
- i) niewydzielone w planie cieki wodne i rowy melioracyjne,
- j) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U1:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) w obiektach usług publicznych dopuszcza się wykorzystanie części powierzchni użytkowej w wielkości nie przekraczającej 30% istniejącej kubatury na cele:
  - a) usług komercyjnych z zakresu handlu, gastronomii i innych usług nieuciążliwych,
  - b) mieszkań związanych z obsługą i dozorem,
    - ustalone proporcje dotyczą zarówno wykorzystania powierzchni dla jednej z wymienionych funkcji jak i przypadku gdy funkcje te występować będą łącznie;
- 3) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
  - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
  - b) remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla budynków szkół i przedszkoli: max. 30%,
    - dla pozostałych budynków usług publicznych: max: 50%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 25%,
  - c) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - d) wysokość budynków (zabudowy):
    - dla budynków usług publicznych: max.12m,
    - dla budynków gospodarczych: max.7m,
    - dla garaży: max.6m,
      - nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
  - e) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. d, g, h);
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
  - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych obiektów w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
  - b) dachy budynków usługowych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:
    - 30° - 45° przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych mniejszej niż 9m,

- do 30° przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych równej lub powyżej 9m,  
z dopuszczeniem dachów płaskich przy obowiązku osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej,
  - c) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
  - d) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
  - e) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekane),
  - f) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
    - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
    - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle;
  - 6) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

#### § 14.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2 – teren zabudowy usług komercyjnych** :
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym (szczególnie z zakresu handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła i obsługi ludności);
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) mieszkania wbudowane związane z obsługą i dozorem obiektów usługowych,
    - b) budynki gospodarcze i garaże jeżeli są one niezbędnym uzupełnieniem programu użytkowego obiektów przeznaczenia podstawowego,
    - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
    - e) parkingi i zatoki postojowe,
    - f) zieleń urządzona i nieurządzona,
    - g) niewydzielone w planie ciekі wodne i rowy melioracyjne,
    - h) obiekty małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U2:
- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) w obiektach usług komercyjnych dopuszcza się wykorzystanie części powierzchni użytkowej w wielkości nie przekraczającej 30% istniejącej kubatury na cele mieszkań związanych z obsługą i dozorem;
  - 3) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
    - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
    - b) remontów, rozbudowy, przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,5,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.50%,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min 15,
  - d) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów: co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - e) maksymalna wysokość budynków (zabudowy): dla budynków usługowych max. 11m, dla budynków gospodarczych max.7, dla garaży max.6 nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
  - f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. a, c, e, f);
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
  - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:
    - 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych mniejszej niż 9m,
    - do 30<sup>0</sup> przy rozpiętości konstrukcji w osiach konstrukcyjnych równej lub powyżej 9m,
  - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
    - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
    - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
  - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
  - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
  - f) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekanie);
- 6) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 15.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejące i planowane budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) wbudowane lub wolnostojące obiekty usług z zakresu opieki przedszkolnej, handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200m<sup>2</sup> i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200m<sup>2</sup>,
    - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - c) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze,

- d) parkingi i zatoki postojowe,
- e) zieleń urządzona i nieurzządzona,
- f) niewydzielone w planie cieki wodne i rowy melioracyjne,
- g) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
  - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
  - b) remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,6,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 60%,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min. 30%,
  - d) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co najmniej 1,5 miejsca parkingowego/postojowego na 1 mieszkanie,
    - dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - e) wysokość budynków (zabudowy):
    - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: max. 11m (3 kondygnacje),
    - dla budynków usługowych wolnostojących: max. 11m,
    - dla budynków gospodarczych: max. 7m,
    - dla garaży: max 6m;

nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
  - f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. a, d, e);
- 4) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
  - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej zespołu zabudowy w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
  - b) dachy nowych oraz przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków:
    - symetryczne dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> o nadwieszonych okapach; dopuszcza się dachy płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą atykową o linii poziomej),
  - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny,
  - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
  - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,

- f) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekane),
  - g) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 5) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 16.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) istniejąca zabudowa zagrodowa (obejmująca budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie),
    - b) wbudowane obiekty usługowe (na zasadach określonych dla zabudowy jednorodzinnej w przepisach odrębnych) oraz wolnostojące usługi publiczne (szczególnie z zakresu przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej i społecznej),
    - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) nie wydzielone w planie dojazdy, dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
    - e) parkingi i zatoki postojowe,
    - f) zieleń urządzona i nieurządzona,
    - g) niewydzielone w planie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne,
    - h) obiekty małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN1:
- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w układzie bliźniaczym oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
  - 3) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
    - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
    - b) remontów, rozbudowy, przebudowy nadbudowy itp. zgodnie z ustaleniami planu;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,2,
    - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 20%,
    - c) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min. 60%,
    - d) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:
      - dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie,

- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - e) maksymalna wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max. 9m, dla budynków gospodarczych max.7m, dla garaży max.6m; nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
  - f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. a, b, e, f);
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
  - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku, o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej 3,5m od poziomu terenu; dopuszcza się dachy płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej),
  - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
    - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
    - rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
    - maksymalna łączna powierzchnia lukarn może wynosić 1/3 powierzchni dachów,
    - minimalna odległość lukarn od ściany poprzecznej: 1,5m,
    - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
  - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
  - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
  - f) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekanie),
  - g) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych,
  - b) warunki przestrzenne przy sporządzeniu podziału:
    - minimalna powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego nie mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> z dopuszczeniem tolerancji max. 15% wynikających z uwarunkowań lokalnych (kształt działki, istniejące zainwestowanie kubaturowe itp.),
    - minimalna szerokość działek 18m; odstępstwo jest możliwe jeżeli podział działki o szerokości mniejszej niż 18m nie prowadzi do jej zwięzienia,
    - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych, wewnętrznych i nie wydzielonych w planie dojazdów nie może być mniejszy niż 60<sup>0</sup> oraz nie większy niż 120<sup>0</sup> ;
- 7) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem;
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji budynków w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

### § 17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: wolnostojące i bliźniacze budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) istniejąca i planowana zabudowa zagrodowa (obejmująca budynki mieszkalne, gospodarcze lub inwentarskie),
  - b) wbudowane obiekty usługowe oraz wolnostojące usługi publiczne (szczególnie z zakresu obiektów przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej i społecznej, a także obiektów handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100m<sup>2</sup> i obiektów gastronomii o pow. użytkowej nie przekraczającej 100m<sup>2</sup>),
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) nie wydzielone w planie dojazdy i dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
  - e) parkingi i zatoki postojowe,
  - f) zieleń urządzona i nieurzządzona,
  - g) niewydzielone w planie ciekły wodne naturalne i rowy melioracyjne,
  - h) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN2:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym;
- 3) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
  - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
  - b) remontów, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy itp. zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,3,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.30%,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min. 50%,
  - d) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych dla nowo realizowanych obiektów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie,
    - dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - e) maksymalna wysokość budynków (zabudowy): dla budynków mieszkalnych i usługowych max.9m, dla budynków gospodarczych max.7m, dla garaży max. 6m; nie dotyczy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, których gabaryt jest wyższy (przebudowa i rozbudowa tych budynków następować będzie z zachowaniem istniejącej wysokości),
  - f) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. a, b, e, f);
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:



- a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych budynków w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
  - b) dachy budynków symetryczne, dwu lub wielospadowe dostosowane do rzutu poziomego budynku o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  i o nadwieszonych okapach; maksymalna wysokość okapu dla zabudowy mieszkaniowej 3,5m od poziomym terenu; dopuszcza się dachy płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej),
  - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
    - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
    - rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
    - maksymalna łączna powierzchnia lukarn może wynosić 1/3 powierzchni dachów,
    - minimalna odległość lukarn od ściany poprzecznej: 1,5m,
    - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
  - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
  - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
  - f) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekane),
  - g) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) dopuszczenie możliwości geodezyjnego podziału nieruchomości, przy spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych,
  - b) warunki przestrzenne przy sporządzeniu podziału:
    - minimalna powierzchnia nowych działek uzyskanych w wyniku podziału geodezyjnego nie mniejsza niż 800m<sup>2</sup> z dopuszczeniem tolerancji max. 15% wynikających z uwarunkowań lokalnych (kształt działki, istniejące zainwestowanie kubaturowe itp.),
    - minimalna szerokość działek dla zabudowy wolnostojącej 18m; odstępstwo jest możliwe jeżeli podział działki o szerokości mniejszej niż 18m nie prowadzi do jej zwężenia; dla zabudowy bliźniaczej 14m,
    - kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych, wewnętrznych i nie wydzielonych w planie dojazdów nie może być mniejszy niż  $60^{\circ}$  oraz nie większy niż  $120^{\circ}$  ;
- 7) miejsce gromadzenia odpadów powinno być wydzielone, powiązane z ogrodzeniem posesji, nakryte dachem;
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji budynków w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 18.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US1 – teren sportu i rekreacji** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: boiska sportowe, terenowe urządzenia rekreacji wraz z towarzyszącymi obiektami sanitarnymi i socjalnymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi komercyjne z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 30m<sup>2</sup> i gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30m<sup>2</sup>,
- b) mieszkania wbudowane związane z obsługą i dozorem,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze,
- e) parkingi i zatoki postojowe,
- f) zieleń urządzona i nieurzadzona,
- g) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
- h) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US1:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
  - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
  - b) remontów, rozbudowy, przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.10%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min.50%,
  - c) minimalną ilość miejsc parkingowych i postojowych należy przyjąć indywidualnie w dostosowaniu do specyfiki i wielkości realizowanych obiektów,
  - d) wysokość budynków (zabudowy): max.9m (nie dotyczy elementów konstrukcyjnych obiektów jak: wsporniki, maszty itp.),
  - e) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. e, f);
- 4) obiekty sanitarne, socjalne oraz usługowe należy lokalizować od strony istniejącego zainwestowania kubaturowego a parkingi od strony drogi wewnętrznej;
- 5) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
  - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych obiektów w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> i o nadwieszonych okapach; dopuszcza się dachy budynków płaskie (z obowiązkiem osłonięcia ścian szczytowych ścianą attykową o linii poziomej),
  - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
    - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,
    - dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
  - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
  - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
  - f) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekanie),

- g) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny,
  - h) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 6) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 19.

### 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US2 – teren sportu i rekreacji** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu, rekreacji i turystyki wraz z towarzyszącymi obiektami sanitarnymi i socjalnymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - a) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki rowerowe,
  - b) parkingi,
  - c) zieleń urządzona i nieurzządzona,
  - d) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
  - e) obiekty małej architektury.

### 2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US2:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) istniejące budynki pozostawia się do zachowania z dopuszczeniem:
  - a) zmiany ich aktualnej funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
  - b) remontów, rozbudowy, przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: max.30%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie – czynnej: min.60%,
  - c) minimalną ilość miejsc parkingowych i postojowych należy przyjąć indywidualnie w dostosowaniu do specyfiki i wielkości realizowanych obiektów,
  - d) wysokość budynków (zabudowy): max.9m,
  - e) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu, terenu inwestycji lub działki budowlanej (z wyłączeniem ust.1 pkt 2 lit. c, d);
- 4) w zakresie architektonicznego kształtowania nowej zabudowy należy spełnić następujące wymogi:
  - a) zapewnienie jednolitości architektonicznej poszczególnych obiektów w ramach terenu inwestycji w odniesieniu do kształtu brył (uwzględniając konfigurację terenu oraz otaczający krajobraz), sposobu podziału elewacji (w tym proporcje powierzchni okiennych), formy dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30° - 45° i o nadwieszonych okapach,
  - c) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny przy czym obowiązuje:
    - jednakowa forma lukarn na jednym budynku nawiązująca do podstawowej formy dachu,

- dachy lukarn nie mogą się łączyć lub stykać równolegle,
  - d) kształt bryły dostosowany do konfiguracji terenu, otaczającego zainwestowania i lokalnego krajobrazu,
  - e) dachy kryte blachą, materiałem ceramicznym (dachówka) lub ich imitacje w tonacji ciemnej,
  - f) elewacje jasne zharmonizowane z kolorem dachu z dopuszczeniem ciemniejszych akcentów; zakaz stosowania elementów refleksyjnych oraz innych materiałów elewacyjnych (wykończeniowych) o niskim standardzie (sidding, blachy płaskie niepowlekane),
  - g) dopuszcza się doświetlenie budynków poprzez okna połaciowe i lukarny,
  - h) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń planu;
- 5) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości te oraz pozostałe parametry należy dostosować do charakteru przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) zakazuje się działań mogących mieć wpływ na ochronę obszarów Natura 2000.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 20.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US3 – fragment terenu sportu i rekreacji** :
- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia sportu i rekreacji (z przewagą nawierzchni trawiastej);
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - a) nie wydzielone dojazdy, nie wydzielone w planie dojścia piesze i ścieżki rowerowe,
    - b) zieleń urządzona i nieurządzona,
    - c) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowy melioracyjne,
    - d) obiekty małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US3:
- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
  - 3) zakaz zmiany stosunków wodnych przez odwodnienie terenu;
  - 4) zakaz grodzenia terenu w sposób uniemożliwiający lub utrudniający przemieszczanie się dzikich zwierząt.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 21.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K – teren infrastruktury technicznej** :
- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia oczyszczania ścieków;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty administracyjne, socjalne i gospodarcze związane z funkcją podstawową,
    - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,
    - c) miejsca postojowe i place manewrowe,

d) zieleni urządzona i nieurzadzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów K:

1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.

## § 22.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R - tereny rolnicze**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) uprawy polowe,

b) rolnicze użytki zielone,

c) uprawy ogrodnicze i sady w obszarach pomiędzy zainwestowaniem kubaturowym;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) niewydzielone w planie cieków wodnych naturalnych i rowów melioracyjnych,

b) niekubaturowe ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji t.j. nie wydzielone w planie ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyki pieszej z towarzyszącymi obiektami małej architektury (zadaszenia, wiaty, ławki, platformy widokowe) w bezpośrednim sąsiedztwie dróg,

c) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,

d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

e) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze,

f) zalesienia w zakresie określonym w ust.2 pkt 2.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów R:

1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;

2) za tereny wskazane do zalesienia uznaje się:

a) nieużytki,

b) wieloletnie odłogi (tereny rolne, na których zaprzestano użytkowania rolniczego),

c) grunty rolne o niskiej przydatności do produkcji rolnej;

3) istniejącą zabudowę na terenach rolnych pozostawia się do zachowania z możliwością remontów i przebudowy oraz dopuszczalnej skali jednorazowej rozbudowy nie więcej niż o 10% w stosunku do istniejącej kubatury obiektu. Nie dopuszcza się realizacji nowych budynków mieszkalnych.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 23.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R/Z - tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej** (pełniące ważną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych):

1) przeznaczenie podstawowe:

a) uprawy polowe,

b) łąki, pastwiska,

c) nieużytki,

d) zespoły istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolne oraz wzdłuż cieków wodnych),

e) obszary wałów i międzywala,

f) obudowy biologiczne cieków wodnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) niewydzielone w planie cieków wodnych i rowy melioracyjne,
- b) niekubaturowe ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji t.j. nie wydzielone w planie ścieżki rowerowe, ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyki pieszej z towarzyszącymi obiektami małej architektury (zadaszenia, wiaty, ławki, platformy widokowe) w sąsiedztwie dróg,
- c) obiekty i urządzenia z zakresu regulacji i utrzymania wód oraz hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- e) nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów R/Z:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) istniejącą zabudowę na terenach rolnych i zieleni nieurządzonej pozostawia się do zachowania z możliwością remontów; zakaz realizacji nowych budynków.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 24.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **WS1, WS2, WS3 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) WS1 - rowy melioracyjne, mniejsze cieków wodnych naturalnych,
- b) WS2 - rzeki, większe cieków wodnych naturalnych,
- c) WS3 - stawy i oczka wodne wraz z najbliższym otoczeniem,
- d) gospodarka wodna związana z właściwym utrzymaniem i regulacją koryt rzek i cieków wodnych oraz działania związane z ochroną przeciwpowodziową i przeciwerozrywającą;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) urządzenia komunikacji,
- b) urządzenia gospodarki wodnej,
- c) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu WS1-WS3:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 25.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD - tereny dróg publicznych:**

1) dla drogi klasy głównej KD/G:

- a) przeznaczenie podstawowe:
  - jezdnie ulic,
  - chodniki,
  - ścieżki rowerowe,

- urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,

- zieleń,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- niezbędne urządzenia techniczne dróg (w tym szczególnie odwodnienie, oświetlenie, bariery i wygradzenia, znaki drogowe, urządzenia sterowania ruchem, obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych),

- obiekty małej architektury,

- zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym,

- istniejące ciekły wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty);

2) dla dróg klasy zbiorczej KD/Z:

a) przeznaczenie podstawowe:

- jezdnie ulic,

- chodniki,

- ścieżki rowerowe,

- urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,

- zatoki postojowe,

- zieleń,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- niezbędne urządzenia techniczne dróg,

- obiekty małej architektury,

- zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym,

- obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych,

- istniejące ciekły wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty);

3) dla dróg klasy lokalnej KD/L i klasy dojazdowej KD/D:

a) przeznaczenie podstawowe:

- jezdnie ulic,

- zatoki postojowe,

- chodniki,

- parkingi przykrawężnikowe (w przypadku funkcjonowania tych dróg jako jednokierunkowe),

- urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej (dotyczy KD/L),

- zieleń,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- niezbędne urządzenia techniczne dróg,

- obiekty małej architektury,

- zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym,

- istniejące ciekły wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów KD:

- 1) lokalizacja elementów, o których mowa w ust.1 pkt.1 lit.b tiret pierwszy i trzeci oraz pkt 2 lit.b tiret pierwszy i trzeci oraz pkt 3 lit.b tiret pierwszy i trzeci warunkowana jest dostosowaniem ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu;
- 2) rezerwy terenu w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg, o których mowa w ust.1 pkt 1,2 i 3:
  - a) dla (ulicy) drogi klasy głównej KD/G: 25m,
  - b) dla (ulic) dróg klasy zbiorczej KD/Z: 20m,
  - c) dla ulic klasy lokalnej KD/L: 12m,
  - d) dla dróg klasy lokalnej KD/L: 15m,
  - e) dla ulic klasy dojazdowej KD/D: 10m,
  - f) dla dróg klasy dojazdowej KD/D: 15m;
- 3) obowiązuje zachowanie w istniejących oraz realizacja w planowanych drogach KD/G, KD/Z, KD/L, KD/D urządzeń (t.j. mostki, przepusty itp.) zapewniających ciągłość przepływu istniejących cieków wodnych na odcinkach przeciętych tymi drogami;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach zarządcy drogi.

3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

## § 26.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW - tereny dróg wewnętrznych**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) jezdnie ulic,
  - b) zatoki postojowe,
  - c) chodniki,
  - d) ścieżki rowerowe,
  - e) zieleń;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) niezbędne urządzenia techniczne dróg (w tym szczególnie odwodnienie, oświetlenie, bariery i wygrozdenia, znaki drogowe),
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) zieleń ochronna o charakterze izolacyjnym,
  - e) istniejące ciekły wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu (mostki, przepusty).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów KDW:

- 1) rezerwa terenu w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych KDW: 5m;
- 2) obowiązuje zachowanie w istniejących oraz realizacja w planowanych drogach KDW urządzeń (t.j. mostki, przepusty itp.) zapewniających ciągłość przepływu istniejących cieków wodnych na odcinkach przeciętych tymi drogami.



3. Pozostałe zasady zagospodarowania określono w Rozdziale 2.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

##### **§ 27.**

Na podstawie art.15 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust.4 ww. ustawy:

- 1) 30% - dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz zabudowy usług komercyjnych (P/U, U2);
- 2) 20% - dla terenów zabudowy usług publicznych (U1);
- 3) 15% - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MW, MN1, MN2);
- 4) 10% - dla terenów sportu i rekreacji i terenów dróg wewnętrznych (US1-US3, KDW);
- 5) 5% - dla pozostałych terenów.

##### **§ 28.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

##### **§ 29.**

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXIX/726/10  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 21 września 2010 r.  
[Zalacznik2.doc](#)

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXIX/726/10  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 21 września 2010 r.  
[Zalacznik3.doc](#)

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Niepołomicach

**Marek Ciastoń**