

BURMISTRZ MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NIEPOŁOMICE
DLA MIEJSCOWOŚCI „WOLA BATORSKA I”**

**DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 776/6
W MIEJSCOWOŚCI WOLA BATORSKA**

TEKST USTALEŃ ZMIANY PLANU
EDYCJA DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

WYKONAWCA:	
<p>ForMA studio projektowe mgr inż. arch. Magdalena Fajkosz MP-1561 uprawniona do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>	<p>MC KWADRAT - studio projektowe mgr inż. arch. Magdalena Czechowska uprawniona do sporządzania MPZP na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>

luty 2015r.

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia

zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I”

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

§ 1

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

§ 2

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

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
 - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego zmianą planu, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i cyfrowymi;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony zmianą planu dla wyznaczonego terenu;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone zmianą planu jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
 - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy nadziemnymi częściami budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, zadaszeń, wykusza, tarasu, detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;
 - 7) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynkami, liczoną po zewnętrznym obrysie murów ich części nadziemnych, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami czy przejazdów - po obrysie ich wyższych kondygnacji;
 - 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy według definicji określonej w pkt. 8 w powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji; jeżeli teren inwestycji obejmuje różne rodzaje terenów, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego zmianą planu terenu;
 - 10) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
 - 11) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy wolnostojące albo umieszczone na budynkach i budowlach:
 - a) płaszczyznowe o powierzchni ekspozycji większej niż - 6 m²,
 - b) trójwymiarowe o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza - 2 m,
 - c) słupy i maszty o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu;
 przy czym powierzchni reklamowych dwustronnych nie sumuje się;
 - 12) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku zmiany planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
 - 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku według definicji określonej w przepisach odrębnych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale - należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) przywołane w tekście zmiany planu i opisane na Rysunku zmiany planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy istniejące na dzień sporządzenia zmiany planu.

Rozdział I **Przepisy ogólne**

§ 4

1. Ustalenia zawarte w Tekście zmiany planu oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Elementy ustaleń Rysunku zmiany planu:
 - 1) **granica obszaru objętego zmianą planu;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
 - 3) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:**
 - a) **U2** – tereny zabudowy usług komercyjnych,
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy.**
3. Elementy informacyjne oznaczone na Rysunku zmiany planu:
 - 1) **ustalenia** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla miejscowości „Wola Batorska I” przyjętego uchwałą Nr LXIX/724/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 21 września 2010r. (Dziennik Urzędowy Woj. Małop. Nr 532, poz. 3974 z późn. zm.) **obowiązujące poza obszarem objętym zmianą planu.**

Rozdział II

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

§ 5

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

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1. Ustala się nakaz realizacji nowych inwestycji w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie.
2. Ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa czyste ekologiczne (gaz ziemny, gaz płynny, lekki olej opałowy) albo alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
3. Zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła.
4. Zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych.
5. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
6. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się **zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko**, określonych w przepisach

- odrębnych, za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.
7. Ustala się ograniczenie ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
 8. W terenie zabudowy usług komercyjnych (U2) ustala się **dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku** jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
 9. Obszar objęty planem w całości położony jest w rejonie, w którym nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych.
 10. Wszystkie **cieki i rowy**, w tym nie wydzielone na Rysunku zmiany planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków wodnych, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową.
 11. Ustala się obowiązek **utrzymania i ochrony rowów melioracyjnych** oraz innych urządzeń wodnych. W celu ochrony urządzeń i systemów melioracji w sposobie zagospodarowania ustala się konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych; w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę na zasadach określonych w przepisach odrębnych. W zasięgu występowania urządzeń melioracyjnych zaleca się zachowanie obecnego, rolnego użytkowania terenów.
 12. W **zakresie ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.
 13. W **zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym** związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

§ 7

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

§ 8

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

1. Zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 4m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL przebiegającej poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
 - b) 6,5m od osi jezdni dróg wewnętrznych oraz dojazdów nie wydzielonych na Rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na Rysunku zmiany planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia zmiany planu nie stanowią inaczej.
2. Zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.
3. Dopuszczenie umieszczania na ścianach budynków i ogrodzeniach urządzeń reklamowych innych niż wielkogabarytowe, tj. szyldów oraz tablic informacyjnych związanych, bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji. W zakresie szyldów oraz tablic informacyjnych obowiązuje:
 - 1) zakaz stosowania szyldów oraz tablic informacyjnych o wymiarach przekraczających wielkości:

- a) dla nośników płaszczyznowych – max. 1.0 m²powierzchni,
 - b) dla nośników prostopadłych tzw. wysięgników – maksymalnie odległość 80cm od elewacji do krańca wysięgnika z szyldem oraz 60 cm wysokości;
 - 2) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic informacyjnych na wysięgnikach na wysokości mniejszej niż 2,5 m nad poziomem przyległego terenu;
 - 3) zakaz umieszczania więcej niż jednego szyldu informującego o podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji budynku, w którym działalność jest prowadzona;
 - 4) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic informacyjnych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło („odblaskowych”), projekcji świetlnych i elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego;
 - 5) nakaz każdorazowego dostosowania szyldów oraz tablic informacyjnych umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach lub płasko na elewacji lub witrynie lokalu (max. 20 % powierzchni witryny);
 - 6) nakaz umieszczania szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach z zachowaniem płaszczyzny i wysokości ogrodzenia.
4. Zakaz budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m oraz ogrodzeń pełnych od strony dróg i przestrzeni publicznych, obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
 5. Utrzymanie istniejącej zabudowy a także budynków, które zostaną zrealizowane na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych - z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy w celu poprawienia standardów lub w sytuacjach losowych (np. po pożarze, katastrofie) wyłącznie z zachowaniem rygorów jakie określono w niniejszej Uchwale dla poszczególnych rodzajów zabudowy.
 6. Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.

§ 9

Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach zmiany planu.
2. Dla **terenów zabudowy usług komercyjnych (U2)** ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 1000m²;
 - 2) szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 18m.
3. W przypadkach regulacji stanu prawnego granic wyłącznie w celu zwiększenia powierzchni działek sąsiednich dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust.2 z zastrzeżeniem, iż wszystkie działki po podziale i scaleniu będą spełniały określone w ust. 2 parametry.
4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna każdorazowo uwzględniać zasady określone w ust. 2 oraz charakter planowanego programu usługowego i związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale.

Rozdział III Przeznaczenie terenów

§ 10

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

§ 11

1. Wyznacza się **teren zabudowy usług komercyjnych**, oznaczony na Rysunku zmiany planu symbolem **U2** z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz towarzyszącej zieleni urządzonej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **U2** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację zabudowy oraz funkcji produkcyjno-usługowej;
 - 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub funkcji mieszkalnej;
 - 3) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych z zakresu usług publicznych;
 - 4) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych;
 - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 6) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
 - 7) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 8) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 4 oraz 6 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
5. W granicach terenu **U2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,3;
 - 5) **wysokość zabudowy**:
 - a) dla zabudowy usługowej w terenie oznaczonym na Rysunku zmiany planu symbolem **U2** – maksymalnie 9m,

- b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość budynków maksymalnie 7,0m;
- 6) **geometria dachów:**
- a) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się także realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° -z nakazem stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
 - c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi, z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim,
 - d) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu istniejącego;
- 7) **kolorystyka obiektów:**
- a) w materiałach wykończeniowych elewacji nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,
 - b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,
 - c) ustala się zasadę aby dachy strome obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym.
6. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy jest przekroczony, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz wymiany istniejących budynków na tej działce z dopuszczeniem podwyższenia określonych wskaźników nie więcej niż o 20%.
7. Na terenie znacznie zainwestowanym, to jest w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie zmiany planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany istniejących budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej i kolejowej na tej działce z zachowaniem zastanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego.

Rozdział IV

Zasady obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury technicznej

§ 12

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych zmianą planu:
- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie realizowana przez istniejące i projektowane drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem zmiany planu;
 - 2) budynki przy drogach powinny być usytuowane z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust. 1;
 - 3) obsługa komunikacyjna może być rozbudowywana o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być

one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych;

- 4) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 5m;
- 5) ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:
 - a) dla **zabudowy usług komercyjnych** w terenie oznaczonym symbolem U2 co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej), oraz co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

§ 13

1. Utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, rozbudowę i modernizację dopuszcza się w pasach drogowych wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, z zastrzeżeniem realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Obowiązuje zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ich lokalizacja na innych terenach musi zostać zapewniona w sposób nie kolidujący i podporządkowany określonoemu w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
3. Uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji.
4. Ustala się następujące **zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego zmianą planu odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”;
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, min. \varnothing 110 mm;
 - 3) tereny zabudowy będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym zmianą planu;
 - 4) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
 - 5) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
5. Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych**:
 - 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;
 - 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, kanały min. \varnothing 25 cm;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;

- 4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;
 - 5) dopuszcza się tymczasową realizację szczelnych zbiorników wybieralnych z obowiązkiem podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w chwili jej realizacji;
 - 6) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków, opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów;
 - 7) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
 - 8) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
 - 9) wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
 - 10) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
 - 11) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- 1) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;
 - 2) preferuje się budowę kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, zwłaszcza w terenach, na których istniejąca sieć elektroenergetyczna jest napowietrzna;
 - 3) lokalizacja i ilość nowych linii i stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej;
 - 4) wzdłuż projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
 - a) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2m,
 - b) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m;
 - 5) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami;
 - 6) nowe stacje transformatorowo-rozdziałowe 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje wolnostojące lub jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, dopuszcza się budowę stacji słupowych.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:
- 1) utrzymuje się i zachowuje istniejący i funkcjonujący w sąsiedztwie obszaru zmiany planu system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców;
 - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
 - 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnie średnie min. \varnothing 40 mm;

- 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych po zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu;
 - 5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego** ustala się:
- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
 - 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
9. Ustala się następujące **zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji** oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
10. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami:
- 1) obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
 - 2) obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych;
 - 3) obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział V **Przepisy końcowe**

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 17

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

Przewodniczący Rady Miejskiej