

**UCHWAŁA NR VI/55/11
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 29 marca 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „A” Miasto Niepołomice, dla części obszaru osiedla Jazy

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.), w związku z art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U z 2010 r. Nr 130, poz.871) art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 41, art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.)

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, w związku z uchwałą Nr L/526/09 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 31 sierpnia 2009 roku, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice obszar „A” dla części obszaru osiedla Jazy w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Drwinki, zwaną dalej zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 10,9 ha i o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Następujące elementy na rysunku zmiany planu są jego ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) pasy ochronne wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych.
3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:
 - 1) **1 - 6 MN 3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **1 MU2** - Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - 3) **1 UP3** - Tereny usług publicznych;
 - 4) **1 W** – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
 - 5) **1 - 3 WS** – Tereny wód śródlądowych
 - 6) **1 - 4 ZE** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych;
 - 7) **1 KDL, 1 KDD** – Tereny dróg publicznych;
 - 8) **1 KDW** – Tereny dróg wewnętrznych.
4. Rysunek zmiany planu zawiera ponadto następujące oznaczenia niestanowiące ustaleń zmiany planu:

- 1) ciek;
 - 2) granice strefy ochrony bezpośredniej studni SW7;
 - 3) ważniejsze obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) cały obszar objęty zmianą planu jest objęty zasięgiem obszaru zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku przerwania obwałowań rzeki Wisły – wg map zagrożenia powodziowego wykonanych w ramach Projektu Banku Światowego.
5. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:
- 1) oznaczenie cyfrowe określające indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów; np. zapis **1 – 6 MN3** należy odczytywać jako dotyczący wszystkich terenów o danym przeznaczeniu o numerach porządkowych od 1 do 6;
 - 2) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust.3.

§ 3.

Załącznikami do uchwały, niebędące ustaleniami zmiany planu, są:

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

§ 4.

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

§ 5.

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

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć tekst planu i rysunek zmiany planu;
- 2) **tekście planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który jako ustalony zmianą planu jest jedyny lub przeważający na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie planu, ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tej zmiany planu;

- 7) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i zakresem projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 8) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesznień, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji lub działki budowlanej;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższej położonego poziomu gruntu rodzimego przy budynku do najwyższej położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu względnie do gzymsu lub górnej attyki); przy czym nie uważa się za najniższej położony teren przy budynku zagłębienia związane z jazdem do garażu podziemnego oraz z zejściem do piwnic, a także sztucznie wykonanych wcięć terenowych;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, poza którymi nie można sytuować budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu objętego inwestycją, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu inwestycji przylegającą do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym;
- 15) **zabudowie biologicznej ciek** – należy przez to rozumieć roślinność zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi;
- 16) **dojazdach** (nie wydzielonych) – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych zmianą planu terenów lub terenów inwestycji;
- 17) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie prowadzącą do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów;
- 18) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej służące realizacji celu publicznego w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla wybranych kategorii terenów, finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych;
- 19) **zabudowie usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych;
- 20) **zabudowie usług podstawowych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności;
- 21) **mieszkania wbudowane** – należy przez to rozumieć wbudowany w budynek usługowy lokal mieszkalny;
- 22) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam;
- 23) **nośnikach informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji publicznej takie jak: znaki, szyldy i tablice – wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych.

§ 6.

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

I. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie z wskaźnikami i parametrami ustalonymi w zmianie planu;
- 2) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane rozbudowywane i nadbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie formy obiektów, w tym geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² w obrębie obszaru objętego zmianą planu;
- 4) dopuszcza się urządzenie następnych linii zabudowy i wtórny podział działek pod warunkiem uprzedniego ustalenia dostępu tych działek do drogi publicznej;
- 5) budowa i przebudowa obiektów budowlanych nie może prowadzić do przerwania ciągłości systemu melioracyjnego i wpływać negatywnie na funkcjonowanie istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych; dopuszcza się prowadzenie przebudowy, rozbudowy i remontów urządzeń melioracji wodnych;
- 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 7) w zakresie ograniczenia zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi oraz ochrony przed oddziaływaniem wód powodziowych lub podtopień dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:

- a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowe budynki realizowane w sąsiedztwie cieków wodnych winny być wyposażone w rozwiązania konstrukcyjno-techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód, uwzględniających możliwość okresowych wylewów wód i podtopień,
 - b) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarach objętych zmianą planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowywania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno-budowlanych;
- 8) nie ustala się w granicach obszaru objętego zmianą planu sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych względem dróg, zgodnie z rysunkiem zmiany planu w odległościach:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających ulicy **KDL** ,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających ulicy **KDD** ,
 - c) 4 m od linii rozgraniczających ulicy **KDW** ;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3);
 - 3) dopuszcza się możliwość przyjęcia mniejszych odległości, niż określonych w pkt 1) w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych; istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż określa nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
 - 4) wymagania w zakresie ogrodzeń:
 - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w terenach dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - 5) wymagania w zakresie nośników reklamowych i informacji wizualnej:
 - a) wyklucza się umieszczanie nośników reklamowych i informacji wizualnej na dachach budynków,
 - b) dopuszcza się stosowanie nośników o wymiarach nie przekraczających wielkości:
 - dla nośników płaskich – max. powierzchnia 2 m²,
 - dla nośników trójwymiarowych – max. powierzchnia boku 1 m² lub średnica 1,2 m,
 - wysokość najwyższej krawędzi elementu mierzonej od poziomu terenu – 2,5 m.

§ 8.

Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt.16) w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale III, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną;
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed podmakaniem gruntów.

§ 9.

1. Następujące wydzielone tereny określa się jako przestrzeniami publicznymi:
 - 1) tereny usług publicznych (**1 UP3**) ;
 - 2) tereny dróg publicznych (**1 KDL, 1 KDD**) ;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych (**1 KDW**) .
2. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych, które obowiązują z uwzględnieniem przeznaczenia terenów i szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów:
 - 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniającym warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień jako elementów kompozycji zieleni urządzonej;
 - 3) lokalizowanie nośników reklamowych i informacji wizualnej w przestrzeniach publicznych w obszarze zmiany planu zgodnie z warunkami określonymi w § 7.

II. Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 10.

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:
 - 1) wyznacza się następujące kategorie terenów, w obrębie których dominującą funkcją jest ochrona systemu przyrodniczego:
 - a) tereny zieleni o funkcjach ekologicznych (**1 – 4 ZE**) ,
 - b) tereny wód śródlądowych (**1 - 3 WS**) ;
 - 2) zachowanie istniejących cieków i rowów (w tym nie wydzielonych na rysunku zmiany planu) wraz z ich zabudową biologiczną, z możliwością prac regulacyjnych, z zastrzeżeniem pkt.3) - 6);
 - 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości istniejących cieków (w tym nie wydzielonych na rysunku zmiany planu), szczególnie na odcinkach przeciętych infrastrukturą drogową;
 - 4) zakaz zabudowy, grodzenia i innej działalności powodującej degradację szaty roślinnej porastającej skarpy koryt cieków; regulacje techniczne cieków powinny być ograniczone do niezbędnych, pod warunkiem zachowania naturalnego charakteru koryt oraz więzi hydrologicznej koryt z otoczeniem;
 - 5) wyznacza się pasy ochronne wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych o szerokości min. 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej z możliwością prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, związanych z ochroną przeciwpowodziową przez administratora wód oraz w celu ochrony zabudowy biologicznej cieków;
 - 6) w pasach ochronnych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej; grodzenie nieruchomości wzdłuż cieków zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego;
 - 7) obowiązuje odsunięcie nowej zabudowy od linii brzegowej Drwinki co najmniej na 20 m;
 - 8) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych;
 - 9) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska;
 - 10) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami;
 - 11) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
2. W zakresie ochrony jakości wód ustanawia się następujące zasady:

- 1) wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej (studnia SW7), oznaczoną na rysunku zmianą; w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej (studnia SW7) zasady ochrony regulują przepisy odrębne;
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby;
 - 3) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową;
 - 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej zmianie planu.
3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 1) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym;
 - 2) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 3) Tereny o symbolu:
 - a) **1 – 6 MN 3** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - b) **1 MU2** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
 - c) **1 UP3** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy usług publicznych wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (szkoły, przedszkola, żłobki)”,
 - 4) dla pozostałych terenów wyznaczonych w zmianie planu nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 11.

W granicach obszaru zmiany planu nie występują:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków;
- 2) inne obiekty dziedzictwa kulturowego i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

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

§ 12.

1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru zmiany planu, który z uwzględnieniem podziału na drogi publiczne i wewnętrzne stanowią:
 - 1) odcinek ulicy lokalnej (gminnej) istniejący o ustalonym w zmianie planu przebiegu jako realizujący powiązania wewnętrzne, przewidziany w celu zapewnienia wymaganych parametrów przestrzennych i technicznych do przebudowy - oznaczony symbolem **1 KDL** ;
 - 2) odcinek ulicy dojazdowej (gminnej) istniejący, obsługujący tereny w obszarze zmiany planu - oznaczony symbolem **1 KDD** ;
 - 3) droga wewnętrzna użytkowników i administratorów terenów o ustalonym w zmianie planu przebiegu **1 KDW** jako dojazd.
2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych zmianą planu:
 - 1) zakłada się, że obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie funkcjonować na poniższych zasadach:
 - a) tereny **1 - 2 MN3** obsługiwane poprzez istniejącą ulicę dojazdową (**1 KDD**) ,
 - b) teren **1 MU2** obsługiwany poprzez ul. Suszówka (**1 KDL**) ,
 - c) tereny **3 - 6 MN3, 1 W, 1 UP3** , obsługiwane poprzez ul. Suszówka (**1 KDL**) i projektowaną drogę wewnętrzną;
 - 2) obsługa komunikacyjna wskazana w pkt.1) określa stan, wymagany przy zagospodarowaniu zgodnym z planowanym przeznaczeniem terenu.
3. Budynki przy drogach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Układ drogowy na obszarze objętym zmianą planu może być rozbudowywany o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych.
5. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia odcinka trasy ścieżki rowerowej jako integralnego elementu ścieżki rowerowej o charakterze rekreacyjnym w terenach **3 - 4 ZE** wzdłuż potoku Drwinka. Przewiduje się możliwość przebiegu innych ciągów rowerowych, nieoznaczonych na rysunku zmiany planu, jako:
 - a) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
 - b) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.
6. Określa się zasady obsługi parkingowej:
 - a) miejsca postojowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg / ulic (**KDD, KDW**) jako pasy i zatoki postojowe, na terenach przeznaczonych pod parkingi lub na terenach, na których ustalono możliwość lokalizacji miejsc postojowych,
 - b) dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych proporcjonalnej do liczby miejsc parkingowych wg wskaźników dla poszczególnych kategorii terenów, określonych w rozdz. III.
7. Obsługa komunikacją zbiorową funkcjonować będzie w oparciu o linie mikrobusowe prowadzone w ulicy lokalnej (ul. Suszówka); przystanki mikrobusowe należy lokalizować z uwzględnieniem lokalizacji usług publicznych.

§ 13.

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

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji;
- 2) prowadzenie nowych ciągów infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie wydzielonych

w planie dojazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się inne trasy sieci infrastruktury technicznej w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń zmiany planu;

- 3) uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nastąpi w projekcie budowlanym i zostanie ustalone w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji;
- 4) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci (przebiegów) infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania w terenach bezpośrednio przyległych.

§ 14.

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

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

§ 15.

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;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie przyłączy kanalizacyjnych, w tym poprzez rozbudowę kanalizacji grawitacyjnej i tłocznej z pompowniami;
- 4) obowiązuje podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) do czasu realizacji rozbudowy kanalizacji sanitarnej przyjmuje się zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków zapewniających oczyszczenie ścieków do wymaganych parametrów oraz zastosowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki, opróżnianych przez wywożenie na oczyszczalnię; zbiorniki bezodpływowe winny spełniać warunki określone w przepisach z zakresu prawa budowlanego oraz w przepisach techniczno - budowlanych;
- 6) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;
- 7) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków, opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów;

- 8) głównym odbiornikiem wód opadowych będzie potok Drwinka;
- 9) dla terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji opadowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
- 10) do czasu realizacji kanalizacji opadowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
- 11) 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;
- 12) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości określonych przez dysponenta sieci.

§ 16.

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

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

§ 17.

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

- 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego (GPZ 110kV/SN Niepołomice);
- 2) przyjmuje się rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z ich włączeniem do sieci średniego napięcia, w celu zapewnienia pokrycia potrzeb na energię elektryczną;
- 3) lokalizacja i ilość nowych linii i stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej przez przewidywanych odbiorców;
- 4) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
 - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia– 16 m (po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
 - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
 - c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m,
 - d) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m;
- 5) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) określono w Polskich Normach, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci;
- 6) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

- 7) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczone wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące, z zastrzeżeniem pkt. 8; w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20 m²;
- 8) dopuszcza się wykonywanie napowietrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV za wyjątkiem terenu **1UP3**.

§ 18.

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

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej;
- 2) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń zmiany planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 19.

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

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

§ 20.

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

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów

§ 21.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1- 6 MN3**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1- 6 MN3** :

1) przeznaczenie podstawowe:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa zagrodowa (obejmujące zabudowę mieszkalną, gospodarczą, inwentarską),

b) zabudowa usług podstawowych,

c) zabudowa usług publicznych: wolnostojące obiekty usług publicznych (szczególnie z zakresu obiektów przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej i społecznej),

d) zabudowa usług publicznych w zakresie sportu i rekreacji w terenie **5 MN3** , w szczególności hala sportowa na potrzeby szkoły,

e) budynki gospodarcze, garaże,

f) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,

g) obiekty małej architektury,

h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. W granicach terenów **1 - 6 MN3** obowiązuje lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zakaz lokalizacji w zabudowie szeregowej.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1 - 6 MN3** :

1) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. b) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m² i obiektów gastronomii o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²;

2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. b) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego;

3) wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 800 m² , dla zabudowy zagrodowej – 1200 m², a dla zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej nie ustala się;

4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej co najmniej 18 m, a dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej co najmniej 14 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;

6) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako terenu biologicznie czynnego wynosi 50% powierzchni terenu inwestycji;

7) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca postojowe lub w garażu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 10 zatrudnionych;

8) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej oraz zabudowy mieszkalno- usługowej musi spełniać następujące warunki:

a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,

b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,

- d) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) maksymalna wysokość okapu dla budynków mieszkalnych wynosi 3,5 m od poziomu terenu,
 - f) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
 - g) kolorystyka elewacji stonowana;
- 9) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust.2 pkt.2, z zastrzeżeniem ust.4 pkt.8, musi spełniać następujące wymagania:
- a) wysokość zabudowy usługowej nie może być większa niż 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych, z zastrzeżeniem lit. b), obiektów gospodarczych – 7 m i garaży – 6 m,
 - b) w terenie **5 MN3** wysokość obiektu hali sportowej z dachem łukowym nie może przekroczyć 12 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - d) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
 - e) dopuszcza się dla zabudowy usługowej stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,
 - f) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - g) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych na działce.
- 10) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 22.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 MU2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 MU2** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - b) zabudowa usług komercyjnych,
 - c) zabudowa usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże,
 - b) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca postojowe, ciągi piesze,
 - c) obiekty małej architektury, zieleń urządzona,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenu **1 MU2** obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
 - 2) zabudowy zagrodowej;
 - 3) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.
4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 MU2** :

- 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
- 2) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.1), lit. b) i c) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty;
- 3) usługi, o których mowa w ust.2 pkt.1), lit. b) i c) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego;
- 4) wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 800 m², a dla zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej nie ustala się;
- 5) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej co najmniej 18 m, a dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej co najmniej 14 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu inwestycji
- 7) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako terenu biologicznie czynnego wynosi 40% powierzchni terenu inwestycji;
- 8) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej dla zabudowy: mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe/postojowe na 1 mieszkanie, a dla zabudowy usługowej - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
- 9) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkalno –usługowej musi spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
 - d) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - e) maksymalna wysokość okapu dla budynków mieszkalnych wynosi 3,5 m od poziomu terenu,
 - f) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, brązowym, zielonobrazowym, grafitowym,
 - g) kolorystyka elewacji stonowana;
- 10) forma architektoniczna zabudowy, o której mowa w ust.2 pkt.1 lit. b)-c) i pkt.2 lit. a) musi spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy usługowej nie może być większa niż 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych, obiektów gospodarczych – 7 m i garaży – 6 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki winna stanowić co najmniej połowę wysokości budynku, z wyłączeniem istniejącej zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) dachy nowych budynków dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°,
 - d) dopuszcza się dla zabudowy usługowej stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,
 - e) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,

- f) kolorystyka materiałów wykończeniowych musi być zharmonizowana z kolorystyką budynków zlokalizowanych na działce;
- 11) nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych ścian plastikowych listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 23.

1. Wyznacza się **Tereny usług publicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 UP3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 UP3** :
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki użyteczności publicznej z zakresu oświaty i wychowania, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej, kultury,
 - b) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług komercyjnych,
 - b) mieszkania wbudowane,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy i ciągi piesze,
 - d) parkingi niezbędne do obsługi wyznaczonych terenu **1 UP3**,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
 - f) obiekty małej architektury, zieleni urządzona,
 - g) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 UP3** :
 - 1) budynki, o których mowa w ust.2, pkt.1) i pkt 2) mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu inwestycji;
 - 3) minimalna powierzchnia terenu, którą należy urządzić jako terenu biologicznie czynnego, wynosi 40% powierzchni terenu inwestycji;
 - 4) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym wymienionym w ust.2 pkt.2) lit.a) nie może przekroczyć 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
 - 5) mieszkania mogą być realizowane jako wbudowane;
 - 6) zieleni powinna być kształtowana jako urządzona wysoka i niska;
 - 7) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki obiektu usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej;
 - 8) wymagana minimalna ilość miejsc postojowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 10 zatrudnionych;
 - 9) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m, dla obiektów gospodarczych – 7m, dla garaży - 6 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci bądź jednospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich przy szerokości budynku powyżej 9 m,

- c) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - e) kolorystyka elewacji stonowana;
- 10) nie dozwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 24.

1. Wyznacza się **Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 W1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu **1 W1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekt i urządzenia zaopatrzenia w wodę;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,
 - b) dojazdy, miejsca postojowe,
 - c) zieleń urządzoną i nie urządzoną.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1 W1**:
 - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniu wód lub powodować zmniejszenie wydajności studni SW7;
 - 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi regulującymi ochronę ujęć wody,
 - 3) przebudowa i rozbudowa obiektu i urządzeń zaopatrzenia w wodę zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi.

§ 25.

1. Wyznacza się **Tereny wód śródlądowych** – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 - 3 WS**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1 - 3 WS**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: pod cieki wodne oraz rowy melioracyjne wraz z zabudową biologiczną;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, dojazdy,
 - d) przeprawy mostowe,
 - e) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1 - 3 WS**:
 - 1) zakaz odprowadzania do wód nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych,
 - 2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej naturalnych cieków i rowów melioracyjnych;
 - 3) utrzymanie zabudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

§ 26.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 – 4 ZE**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **1 – 4 ZE**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) trwałe użytki zielone,
 - b) zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) inne użytki rolne,
 - b) nie wydzielone w zmianie planu cieki i rowy melioracyjne,
 - c) drogi wewnętrzne i dojazdy,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) podziemne urządzenia, sieci infrastruktury technicznej,
 - f) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciw powodziowej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1 – 4 ZE**:
 - 1) zachowanie istniejącej zieleni stanowiącej zabudowę biologiczną cieków i rowów melioracyjnych, z możliwością prac regulacyjnych i związaną z tym wycinką drzew;
 - 2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej;
 - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - 4) nie dopuszcza się do lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 27.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1 KDL**, **1 KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi (ulice) publiczne klasy lokalnej (**1 KDL**) i dojazdowej (**1 KDD**).
2. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) mogą być odpowiednio:
 - 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni;
 - 2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.
3. Ustala się szerokości dróg (ulic) w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla drogi (ulicy) **1 KDL** – 12 m;
 - 2) dla drogi (ulicy) **1 KDD** – 10 m.
4. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność - zgodnie z przepisami w zakresie dróg publicznych i odpowiednimi warunkami technicznymi.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się:
 - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami;
 - 2) zieleni o charakterze izolacyjnym, obiekty małej architektury;
 - 3) istniejące cieki wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu;
 - 4) ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie linii rozgraniczających terenu **1 KDL**,

- 5) w terenie **1 KDL** : zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów oraz obiekty służące izolacji od uciążliwości komunikacyjnej.
6. Warunkiem lokalizacji elementów z zakresu dopuszczalnego, jest:
- 1) uzyskanie zgody zarządcy drogi;
 - 2) dostosowanie ich do skali i wymogów przeznaczenia podstawowego, w tym do warunków bezpieczeństwa ruchu.
7. Obowiązuje zachowanie w terenie **1 KDL** urządzeń zapewniających ciągłość przepływu istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych na odcinkach tymi drogami.

§ 28.

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 KDW** z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi wewnętrzne jako dojazdy.
2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających dla drogi **1 KDW** – 6 m w zakresie zgodnym z rysunkiem zmiany planu.
3. Drogi powinny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność - zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisami techniczno - budowlanymi.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych dopuszcza się:
 - 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami za zgodą zarządcy drogi;
 - 2) istniejące cieków wodne na odcinkach przeciętych drogami oraz urządzenia zapewniające ciągłość ich przepływu;
 - 3) zieleń o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym.
5. Obowiązuje zachowanie w terenie **1 KDW** urządzeń zapewniających ciągłość przepływu istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych na odcinkach tymi drogami.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 29.

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

- 1) dla terenu **1 MU 2** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent,;
- 2) dla terenów **1 - 6 MN 3** – w wysokości 15%, słownie piętnaście procent;
- 3) wszystkie pozostałe wydzielone tereny - w wysokości 1%, słownie jeden procent.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/55/11
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 29 marca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek zmiany planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/55/11
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 29 marca 2011 r.
Zalacznik2.doc

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/55/11
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 29 marca 2011 r.
Zalacznik3.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu