

**Uchwała\* Nr V/38/07**  
**Rady Miejskiej w Niepołomicach**  
**z dnia 16 stycznia 2007 roku**

**w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami ) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Niepołomicach Nr XXXV /527/05 z dnia 10 sierpnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niepołomice Obszar „A” dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej, Rada Miejska w Niepołomicach, uchwała co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice uchwalonego uchwałą Nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007 roku.
2. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenów w rejonie Strzelnicy Wojskowej – zwany dalej „Planem”.
3. Ustalenia Planu zawarte są w treści niniejszej uchwały.
4. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku Planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:2000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Załącznik nr 2 stanowią rozstrzygnięcia w sprawie uwag do projektu planu.

**DZIAŁ I**  
**POSTANOWIENIA WPROWADZAJACE**

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

§ 2

1. W planie określa się tereny o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. W uzasadnionych przypadkach dla poszczególnych jednostek terenowych określa się również dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia.
3. W obrębie poszczególnych jednostek terenowych w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami ustala się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania terenu oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi terenowe ich obowiązywania.
4. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
5. Oznaczenia graficzne i literowe na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, tj. granice jednostek terenowych,

---

\* Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PN II.0911/39/2007 z dnia 8 marca 2007 r. Wojewoda Małopolski stwierdził, nieważność uchwały:

I. w zakresie § 9 ust. 2 pkt 1) 2) 3) Uchwały,  
II. wskazuje się na nieistotne naruszenie prawa zapisów przedmiotowej uchwały.

- 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu , o których mowa w § 6,
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne,
- 4) trasy ciągów pieszych na terenach zabudowy lub zieleni publicznej,
- 5) oznaczenia obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych podlegających ochronie.

### § 3

Przepisy dotyczące zagospodarowania terenu i warunków zabudowy, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, są zgrupowane w rozdziałach, które wchodzi w skład działu II, natomiast przepisy odnoszące się do konkretnego terenu, jednostki terenowej lub działki – w rozdziałach, które wchodzi w skład działu III.

### § 4

Ileokroć w niniejszej uchwale użyto niżej wymienionych pojęć należy je rozumieć następująco:

- 1) **jednostka terenowa** - teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na obszarze określonej jednostki terenowej;
- 3) **przeznaczenie towarzyszące** – dopuszczalne na obszarze określonej jednostki terenowej przeznaczenie terenu o znaczeniu drugorzędnym w stosunku do przeznaczenie podstawowego;
- 4) **linie rozgraniczające tereny** – linie , które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu , różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania
- 5) **linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne** – linie określające usytuowanie najbliższej zewnętrznej ściany realizowanych budynków względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej , terenu lasów lub innych obiektów, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) – przy czym w przypadku linii obowiązujących ustala się obowiązek realizacji budynku w linii wyznaczonej, a w przypadku linii nieprzekraczalnej – tylko obowiązek zachowania wyznaczonej tymi liniami odległości nie mniejszej od wyznaczonych elementów przestrzennych;
- 6) **wysokości zabudowy wyrażona w metrach** – nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyżej położonej krawędzi stropodachu na najwyższą kondygnacją użytkową , łącznie z grubością przekrycia .
- 7) **dach spadzisty** - dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 30 ° i nie większym niż 50 °
- 8) **wskaźnik zabudowy** – udział procentowy uzyskiwany wg wzoru :  $Wz = Po : T$ , w którym : Po – oznacza sumę powierzchni zabudowy wszystkimi obiektami kubaturowymi liczona po zewnętrznym obrysie muru, T – oznacza powierzchnie działki lub terenu
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – udział procentowy uzyskiwany wg wzoru :  $I = Po / T$ , w którym : Po – oznacza sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczona po zewnętrznym obrysie muru, T – oznacza powierzchnie działki lub terenu
- 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wyrażony w procentach** – udział gruntu rodzimego pokrytego roślinnością i wodą powierzchniowa, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację w powierzchni działki lub terenu

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i ogólnych zasad kształtowania przestrzeni**

#### § 5

Ustala się, że na obszarze objętym Planem przeznaczeniem podstawowym jest funkcja mieszkaniowa – jednorodzinna, a głównym przeznaczeniem towarzyszącym – funkcja usługowa.

#### § 6

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) **MN - tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej** – obejmujące tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki jednorodzinne, wraz z ich zapleciami (obejmującymi dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także towarzyszące usługi o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
- 2) **MW/MN – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej, przeznaczenie towarzyszące : tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej** obejmujące tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki wielorodzinne zawierające powyżej 4 lokali mieszkalnych oraz budynki jednorodzinne zawierające nie więcej niż 2 lokale mieszkalne w jednym budynku wraz z ich zapleciami obejmującymi dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, ogrody przydomowe i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej oraz towarzyszące usługi nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku.
- 3) **ZC – tereny cmentarzy:** teren przewidziany na cele grzebalnictwa – rezerwa terenowa na powiększenie czynnego cmentarza parafialnego.
- 4) **KD – tereny komunikacji – drogi publiczne:**
  - KDL – drogi lokalne**
  - KDD – drogi dojazdowe**wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami, w których końcowe litery określają klasę danej drogi lub ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic
- 5) **ZN – tereny zieleni nie urządzonej** – obejmujące tereny nie użytkowane rolniczo, pokryte roślinnością naturalną, położone wśród terenów zabudowy, będące zagospodarowaniem terenów wynikających z przepisów odrębnych (pas techniczny gazociągu, pas izolacji cmentarza)

#### § 7

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są:
  - 1) tereny zieleni publicznej,
  - 2) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ciągów komunikacji drogowej.
2. Za przestrzenie publiczne uznaje się również nie wyгородzone tereny przed obiektami usługowymi, w których mieszczą się zakłady i placówki bezpośrednio świadczące usługi dla ludności.

#### § 8

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu ustala się niezbędną minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla pojedynczej działki zabudowanej
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów: ustalone planem jednostki terenowe oznaczone symbolami: MN należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska

- 3) w stosunku do znajdujących się na obszarze objętym planem cieków wodnych i naturalnych zbiorników wodnych nie wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi ustala się:
  - a) obowiązek ich zachowania jako trwałych elementów sieci hydrograficznej
  - b) zakaz przeprowadzania robót ziemnych lub realizacji inwestycji, które mogłyby spowodować utratę stałej drożności przepływu lub pogorszenie ich walorów melioracyjno – nawadniających bądź przyrodniczych
  - c) zakaz wprowadzania do nich innych ścieków niż pochodzących z wód opadowych bez zgody zarządcy cieku lub zbiornika wodnego

## **DZIAŁ II PRZEPISY OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

### **Rozdział 3 Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów**

#### § 9

1. Ustala się następujące rodzaje lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu, wynikających z istniejących bądź przewidywanych ograniczeń lub utrudnień w tym zakresie:
  - 1) wymagania dotyczące konieczności podjęcia na określonym terenie – przed przystąpieniem do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – wspólnych działań prowadzących do przekształcenia istniejącego lokalnego układu geodezyjnego własności terenu w celu umożliwienia racjonalnego zagospodarowania całego tego terenu; działania te winny być oparte na polubownej formie rozwiązania problemu, bez konieczności ustalania w planie obowiązku przeprowadzania scalania i ponownego podziału nieruchomości;
  - 2) wymagania szczególne na obszarach ograniczeń dla zabudowy wokół obiektów wymagających ochrony lub wymagających pasa izolacyjnego - pas izolacyjny cmentarza, pas technologiczny gazociągu
- ~~2. Ustala się następujące wymagania szczególne na terenach w zasięgu stref ochrony wartości kulturowych, na terenach stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu:
  - ~~1) ustala się urzędowy obowiązek informowania i zgłaszania się potencjalnych inwestorów o położeniu na działce lub w jej części stanowisk archeologicznych i o wynikającej z przepisów szczególnych konieczności przeprowadzenia badań wykopaliskowych lub interwencyjnych, wyprzedzających działania inwestycyjne, przy czym w planowaniu tych działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter badań archeologicznych;~~
  - ~~2) ustala się obowiązek dla inwestorów uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z robotami ziemnymi) mogących mieć wpływ na wymienione obiekty archeologiczne;~~
  - ~~3) ustala się obowiązek prowadzenia robót ziemnych pod nadzorem archeologa;~~~~
3. Ustala się następujące wymagania szczególne na obszarach ograniczeń dla zabudowy wokół obiektów wymagających ochrony lub wymagających pasa izolacyjnego, o jakich mowa w ust.1 pkt2, a których zasięgi są wyznaczone na rysunku planu:
  - 1) w związku z wyposażeniem przyległego do cmentarza terenu wyposażonego w sieć wodociągową do której podłączone są wszystkie obiekty – wokół terenu przewidzianego pod rozbudowę czynnego cmentarza obowiązuje pas izolacji sanitarnej o wielkości 50 m, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność, przy czym indywidualne źródła poboru wody pitnej nie mogą znajdować się bliżej niż 150 m od granicy cmentarza,

- 2) pas techniczny gazociągu, w którym obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy, dopuszczalne są skrzyżowania z trasami infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej na warunkach wynikających z przepisów szczególnych

## § 10

1. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczo – garażowych nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
  - 1) **obowiązującą linię zabudowy** ustala się i wyznacza na rysunku planu w miejscach szczególnych, gdzie wytworzenie wyraźnej pierzei zabudowy uznaje się za pożądane ze względów architektoniczno – przestrzennych
  - 2) **nieprzekraczalną linię zabudowy** ustala się od terenów komunikacji drogowej, wyznaczoną na rysunku planu i liczoną od zewnętrznej krawędzi jezdni:
    - a) dla drogi klasy „L” – lokalnej – 8,0 m
    - b) dla drogi klasy „D” – dojazdowej – 8,0 m
  - 3) od strony innych ciągów komunikacji drogowej: ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od krawędzi jezdni,
  - 4) **nieprzekraczalną linię zabudowy** wyznacza się również w przypadkach potrzeby odpowiedniego odsunięcia zabudowy od określonego elementu przestrzennego (nie będącego ciągiem komunikacyjnym) jakim jest teren lasów - ustalając jej odległość od granicy lasu – 30 m
2. W sytuacji, gdy bezpośrednio przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada – ustala się prawo do budowy nowo wznoszonego budynku do budynku sąsiada – jako segmentu bliźniaczego lub jako plomby w zabudowie ciągłej a od zasady tej odstępuje się jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda, a budynek sąsiada jest wybudowany w konstrukcji drewnianej.
3. Przy bocznej lub tylnej granicy działki – w innych sytuacjach niż opisana w ust.2:
  - 1) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych, z wyjątkiem zamierzonej realizacji dwóch segmentów bliźniaczych
  - 2) dopuszcza się budowę budynków usługowych i gospodarczych o wysokości do 5 m jeśli działka ta posiada takie samo przeznaczenie.

## § 11

1. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc postojowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
  - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych na terenie własnym inwestycji
  - 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny
    - b) dla innych obiektów usługowych i usług wbudowanych – 20 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal
2. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych ogólnodostępnych w obrębie terenów dróg:
  - 1) przy jezdni – w pasach dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju drogowego – w formie pasów prostopadłych stanowisk wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu

- 2) w lokalnych poszerzeniach pasa drogowego – w formie wyodrębnionych zespołów stanowisk postojowych poza jezdnią.

## § 12

Ustala się zasady tworzenia nowych działek powstających w wyniku podziału lub scalenia i podziału istniejących nieruchomości oraz zasady wyznaczania nowych dróg lub dojazdów dla ich obsługi:

- 1) przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby:
  - a) dojazdu do działki rolnej
  - b) prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 2) nowo tworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub ustanowionym prawnie dojazdem o parametrach wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) dla nowo tworzonej działki przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalne szerokości frontów działek :
  - a) 18,0 m – dla zabudowy wolnostojącej
  - b) 14,0 m – dla zabudowy bliźniaczej
  - c) 6,0 m – dla zabudowy szeregowej
- 4) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowej drogi lub dojazdu, muszą one odpowiadać następującym warunkom:
  - a) dla obsługi nie więcej niż 6 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu pieszo – jezdni o szerokości 5,0 m
  - b) obsługa więcej niż 6 działek wymaga utworzenia drogi dojazdowej o szerokości 6,0 m, przy czym konieczność realizacji rowu odwadniającego wzdłuż tej drogi zwiększa podany wymiar o 2,0 m
  - c) droga mająca włączenie tylko z jednej strony musi mieć stworzone warunki mijania się i zawracania pojazdami zgodne z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi publiczne,
  - d) włączenie nowej drogi do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia drogi od strony przeciwnej, albo w nie mniej niż 35,0 m od takiego włączenia.

## **Rozdział 4** **Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu**

## § 13

1. Ustala się zasadę wyposażenia ustalonych w planie terenów zainwestowania w sieci infrastruktury technicznej:
  - 1) wodociągową, elektroenergetyczną i gazową – dla wszystkich terenów
  - 2) kanalizacyjną – dla wszystkich terenów
2. Ustala się utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej wzdłuż dróg, przy czym przewody te należy sytuować zgodnie z przepisami szczególnymi oraz na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

## § 14

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę pitną 100% mieszkańców obszaru objętego planem z sieci istniejącego wodociągu;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących studni wierconych i przydomowych studni kopanych jako źródła wody dla potrzeb gospodarczych i porządkowych.

#### § 15

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się zasadę docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych ze wszystkich terenów zwartego zainwestowania na obszarze objętym planem przy pomocy systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu budowy zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, wybieralnych osadników ścieków.

#### § 16

W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z dachów budynków mieszkalnych, zabudowań gospodarczych bezpośrednio do gruntu, a z powierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych – do przydrożnych rowów poprzez urządzenia podczyszczające;
- 2) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych przed ich odprowadzeniem do innych odbiorników (np. rowy melioracyjne) z terenów budownictwa mieszkaniowego i terenów usługowych za pośrednictwem urządzeń sytuowanych w obrębie tych terenów;
- 3) ustala się zakaz wprowadzania wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.

#### § 17

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz przewodowy do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody oraz do ogrzewania pomieszczeń;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z gazociągów średniego ciśnienia, zasilanych z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie;
- 3) potrzeba zaopatrzenia w gaz całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem powoduje konieczność rozbudowy sieci gazowej;
- 4) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych (szafek gazowych) dla poszczególnych działek w/w linii rozgraniczającej lub w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach – w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 5) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię (na terenach zabudowy) lub poza pas drogowy (na terenach poza zabudową);
- 6) zachowanie pasa technicznego istniejącego gazociągu zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 18

W zakresie elektroenergetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasadę pełnego pokrycia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej do oświetlania i zasilania urządzeń zarówno gospodarstw domowych jak i zakładów pracy;
- 2) ustala się, że źródłem zasilania w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem będą istniejące stacje elektroenergetyczne znajdujące się poza obszarem objętym planem;
- 3) ustala się konieczność rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną, wynikającą zarówno ze wzrostu zapotrzebowania mocy, jak i koniecznej modernizacji istniejącej sieci, która polegać będzie na:

- a) przebudowie istniejących linii napowietrznych 15 kV oraz budowie nowych linii średniego napięcia realizowanych wyłącznie jako kablowe
  - b) budowie nowych stacji transformatorowych (słupowych lub kontenerowych) lokalizowanych – w przypadku większych inwestycji – na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną sytuowanych w rejonie koncentracji tego przyrostu,
- 4) ustala się, że w przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej wolnostojącej niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni około 20 m<sup>2</sup>, a dla stacji słupowej – terenu o powierzchni około 6 m<sup>2</sup> z zapewnieniem możliwości dojazdu samochodem ciężarowym.

#### § 19

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą zainwestowania na obszarze objętym planem z kotłowni lokalnych oraz indywidualnych źródeł ciepła
- 2) dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejących, a także realizację nowych kotłowni lokalnych, w których źródłem ciepła powinny być paliwa proekologiczne.

#### § 20

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie i modernizację sieci kabli międzymiastowych i między centralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb
- 2) ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem z central automatycznych poprzez sieć istniejących i nowo realizowanych, ziemnych kabli telekomunikacyjnych
- 3) na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz realizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne, będących instalacjami w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska

#### § 21

W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym z zachowaniem zasady ich segregacji – na tereny składowania, przeróbki i spalania odpadów znajdujące się poza obszarem objętym planem zgodnie z warunkami zawartymi w gminnym regulaminie utrzymania czystości i porządku.

### **DZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH**

#### **Rozdział 5 Ustalenia dla jednostek terenowych**

#### § 22

##### **Jednostka terenowa 1 MN**

**Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej:**

1. Przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej 1MN oznacza się tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki jednorodzinne oraz ich zaplecza obejmujące: dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, garaże, ogrody przydomowe, obiekty małej architektury, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, a także towarzyszące usługi.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być:
  - 1) usługi – bez przesądzania ich profilu, spełniające dopuszczalne standardy z zakresu przepisów ochrony środowiska, przewidziane dla terenów mieszkaniowych



- 2) ogólnodostępne drogi lub ulice oraz dojazdy i ciągi pieszo – jezdne, stanowiące osobne działki gruntu
3. Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy :  
w związku ze znacznym zainwestowaniem terenów, zakres podziałów i tworzenia nowych działek może być realizowany jako przekształcenia obecnego stanu zainwestowania na zasadach wynikających z przepisów szczególnych dotyczących gospodarki nieruchomościami, bez ustalania wielkości nowo tworzonych działek
4. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
  - 1) ustala się wysokość zabudowy do 9,0 m
  - 2) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lokalnej i dojazdowej określają przepisy zawarte w § 10
  - 4) odległość budynków od innych dróg i warunki usytuowania budynku w granicy działki określają przepisy zawarte w § 10
5. Warunki realizacji usług jako przeznaczenia towarzyszącego:
  - 1) usługi towarzyszące, o jakich mowa w ust. 2 pkt 1, mogą być realizowane jako towarzyszące funkcji mieszkaniowej na danej działce – w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny lub w budynkach odrębnych (wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego), o wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnej na działce.
  - 2) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11
6. Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych: 40%

## § 23

### **Jednostka terenowa 2 MN**

#### **Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej:**

1. Przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej 2MN oznacza się tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki jednorodzinne oraz ich zaplecza obejmujące: dojeżdżalnie, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, garaże, ogrody przydomowe, obiekty małej architektury, zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej, a także towarzyszące usługi.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być:
  - 1) usługi – bez przesądzania ich profilu – spełniające standardy przewidziane dla terenów mieszkaniowych, wynikające z przepisów prawa ochrony środowiska
  - 2) ogólnodostępne drogi lub ulice oraz dojazdy i ciągi pieszo – jezdne, stanowiące osobne działki gruntu
3. Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy, w zakresie zasad podziału terenów i tworzenia nowych działek:
  - 1) ustala się najmniejsza wielkość nowo tworzonych działek pod zabudowę:
    - a) dla zabudowy szeregowej – 300 m<sup>2</sup>
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>
    - c) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>
  - 2) obowiązują przepisy dotyczące zasad tworzenia nowych działek zawarte w § 12
4. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
  - 1) wysokość zabudowy do 9,0 m
  - 2) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lokalnej i dojazdowej określają przepisy § 10
- 4) odległość budynków od innych dróg i warunki usytuowania budynku w granicy działki określają przepisy zawarte w § 10
- 5) warunki realizacji usług jako przeznaczenia towarzyszącego:
  - usługi towarzyszące, o jakich mowa w ust. 2 pkt 1, mogą być realizowane jako towarzyszące funkcji mieszkaniowej na danej działce – w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny lub w budynkach odrębnych (wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego), o wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnej na działce.
5. Ustala się wskaźnik zabudowy dla każdej działki do 40%
6. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 0.4
7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych 40%
8. W zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11

## § 24

### **Jednostka terenowa 3 MW/MN**

#### **Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej**

#### **Przeznaczenie towarzyszące – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej**

1. Ustala się, że przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej 3MW / MN oznacza tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki wielorodzinne wraz z ich zapleciami obejmującymi: dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, tereny zieleni rekreacyjnej z elementami małej architektury i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej
2. Ustala się, że przeznaczenie towarzyszące jednostki terenowej 3MW / MN oznacza tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki jednorodzinne wraz z ich zapleciami obejmującymi: dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze i garaże, tereny zieleni rekreacyjnej z elementami małej architektury i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym powyższych przeznaczeń mogą być:
  - 1) usługi oświaty, ochrony zdrowia, handlu do 300 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, usługi bytowe i obiektami sakralne, spełniające dopuszczalne standardy z zakresu przepisów o ochrony środowiska, przewidziane dla terenów mieszkaniowych
  - 2) ogólnodostępne drogi lub ulice oraz dojazdy i ciągi pieszo – jezdne, stanowiące osobne działki gruntu
4. Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) w zakresie zasad podziału terenów i tworzenia nowych działek, ustala się minimalną wielkość nowo tworzonych działek pod zabudowę:
    - a) dla zabudowy szeregowej – 300 m<sup>2</sup>
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>
    - c) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>
  - 2) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) ustala się wysokość zabudowy do 11m
    - b) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
    - c) odległość budynków od dróg i warunki usytuowania budynku w granicy działki określają przepisy zawarte w § 10
5. Warunki realizacji usług jako przeznaczenia towarzyszącego ustala się wysokość zabudowy usługowej do 11m, za wyjątkiem usług oświaty, dla których przyjmuje się wysokość zabudowy do 15,0 m
6. Ustala się wysokość zabudowy gospodarczej lub technicznej do 5,0 m
7. Ustala się wskaźnik zabudowy do 50 %

8. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0
9. W zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11
10. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych do 30 %

#### § 25

### **Jednostka terenowa 4 ZN**

#### **Przeznaczenie podstawowe tereny zieleni nieurządzonej**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej 4 ZN jako wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,
2. Ustala się całkowity zakaz zabudowy,
3. Dopuszcza się roboty budowlane związane z konserwacją lub rozbudową gazociągu
4. Dopuszcza się realizację innych ciągów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

#### § 26

### **Jednostka terenowa 5 ZC**

#### **Przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy**

1. Ustala się, że przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej ZC oznacza teren czynnego cmentarza parafialnego, wraz z budynkami i urządzeniami znajdującymi się na tym terenie oraz terenie przeznaczonym na cele grzebalnictwa (powiększenie istniejącego cmentarza).
2. Ustala się adaptację obiektu oraz wyznacza teren dla jego rozbudowy.
3. Dopuszcza się realizację nowych obiektów kubaturowych – kaplic cmentarnych oraz budynków pomocniczych niezbędnych dla funkcjonowania cmentarza.
4. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dla terenów komunikacji**

#### § 27

1. Dla bezpośredniej obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem oraz dla drugorzędnych powiązań z obszarami zewnętrznymi ustala się układ dróg lokalnych i dojazdowych.
2. Dla dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL wyznacza się linie rozgraniczające o szerokości 12 m z zastosowaniem w zagospodarowaniu terenu wskaźników technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wynikających z przepisów szczególnych.
3. Dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z zastosowaniem w zagospodarowaniu terenu wskaźników technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wynikających z przepisów szczególnych.

#### § 28

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic w obszarach zabudowanych:

- 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych infrastruktury technicznej, pasów zieleni izolacyjnej i ścieżek rowerowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1 i 2, z wyjątkiem przystanków komunikacji miejskiej o powierzchni zabudowy nie większej niż 12 m<sup>2</sup>, sytuowanych w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach i nie powodujący utrudnień dla ruchu pieszego;

- 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 5) w zakresie urządzania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11

#### § 29

Ustala się system ścieżek rowerowych:

- 1) ścieżki prowadzone są w liniach rozgraniczających dróg publicznych
- 2) określa się szerokość ścieżki rowerowej – nie mniejsza niż 1,50 m.

### **DZIAŁ IV**

#### **Rozdział 7**

#### **Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości**

#### § 30

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%

#### **Rozdział 8**

#### **Ustalenia końcowe**

#### § 31

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

#### § 32

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

#### § 33

W obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego Uchwałą nr XXXII/502/2005 Rady Miejskiej z dnia 12 kwietnia 2005 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 311 z dnia 9 czerwca 2005 roku

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach