

Wrys i wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej zatwierdzony Uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego w dniu 21 marca 2007 roku Dz. Urz. Nr 196 poz.1430 oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej – w zakresie dotyczącym ilości miejsc postojowych dla nowo wznoszonych lub rozbudowywanych obiektów usługowych i produkcyjnych (§11 ust.1 pkt.2 lit.b) zatwierdzony uchwałą nr XVI/231/12 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 22 marca 2012 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego w dniu 20.04.2012r. poz.1753 oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej w zakresie obszaru „Nakielec” w Podłężu, zatwierdzona uchwałą nr IX/80/15 z dnia 28 maja 2015r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa małopolskiego w dniu 16.06.2015r. poz. 3665

Dla działek nr 129/2, 120/3, 118/2, 118/1, 119/3, 119/4, 119/6, 12/3, 13, 1145/9, 12/1, 1145/8, 1145/4, 1145/5, 1145/7, 11/2, 1147/10, 1147/5, 1147/4, 1147/8, 1147/9, 1147/7, 1147/6, 58, 1221 położonych w Podłężu

(symbol w planie: NO; 1PT; 2PT; 3KDZ; KD; KDL; ZN)

Wnioskodawca: „Wodociągi Niepołomice” Sp. z o.o. Niepołomice ul. Droga Królewska 27

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-00

Za zgodność z oryginałem

Referat Strategii i Rozwoju


mgr Wojciech Biernat
Kierownik

**Uchwała¹ Nr V/37/07
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 16 stycznia 2007 roku**

w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXV/528/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 10 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej, Rada Miejska w Niepołomicach, uchwala co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenów na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej 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 na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej - zwany dalej „Planem”.
3. Ustalenia Planu, o których mowa w ust.1 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 Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PN II.0911/38/2007 z dnia 8 marca 2007 r. Wojewoda Małopolski stwierdził nieważność uchwały w zakresie:

- 1) § 31 ust. 2 tekstu uchwały w zakresie słów: „Dopuszcza się” oraz § 31 ust. 3 uchwały w całości;
- 2) § 9 ust. 4 pkt. 2 a) i b) tekstu uchwały

II. wskazuje się na nieistotne naruszenie prawa zapisów przedmiotowej uchwały.

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tj. granice jednostek terenowych
- 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne
- 4) miejsca usytuowania włączeń dróg wewnętrznych do dróg publicznych;
- 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 przeznaczenia 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 najwyższej położonej krawędzi stropodachu na najwyższą kondygnację użytkową, łącznie z grubością przekrycia.
- 7) **dachu spadzistym** - 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 powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację w powierzchni działki lub terenu

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i ogólnych zasad kształtowania przestrzeni

§ 5

Ustala się, że na obszarze objętym planem funkcją wiodącą jest funkcja produkcyjno – techniczna i produkcyjno – usługowa, a główną funkcją towarzyszącą jest funkcja usługowa.

§ 6

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) **PT** – tereny zabudowy produkcyjno – technicznej
- 2) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej
- 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej
- 5) **MN / RM** – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z przeznaczeniem towarzyszącym jakim są tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- 6) **ZN** – tereny zieleni nie urządzonej
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej, parkowej
- 8) **Zzp** – tereny pasa technicznego ochrony wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły
- 9) **Wpp** – tereny czasowego retencjonowania wód powierzchniowych / polder /
- 10) **KD** – tereny komunikacji – drogi publiczne z wyszczególnieniem klas:
 - a) **KDZ** – drogi zbiorcze
 - b) **KDL** – drogi lokalne
 - c) **KDD** – drogi dojazdowe
- 11) **E** – tereny infrastruktury technicznej – urządzenia zaopatrzenia elektroenergetycznego
- 12) **W** – tereny infrastruktury technicznej – urządzenia zaopatrzenia w wodę
- 13) **O** – tereny infrastruktury technicznej – urządzenia oczyszczania ścieków i składowania odpadów

§ 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 wygradzone tereny przed obiektami produkcyjnymi i usługowymi, w których mieszczą się zakłady i placówki bezpośrednio świadczące usługi dla ludności.
3. Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych są określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych .

§ 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 tereny oznaczone symbolami MN, MN/RM, U, PT, PU muszą spełniać standardy odpowiednie dla funkcji wynikające z przepisów odrębnych *Prawo ochrony środowiska*.
3. W stosunku do znajdujących się na obszarze objętym planem cieków wodnych takich jak odcinki uregulowanych potoków *Podłęzanka* i *Drwinka* oraz rowów otwartych w systemie melioracji szczegółowej nie wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi ustala się:

- a) na potrzeby projektowanych inwestycji na terenach przewidzianych pod produkcję dla zabezpieczenia przed awariami i niebezpieczeństwem podtopień – ustala się obowiązek budowy urządzeń retencjonujących wodę na terenie inwestora,-
 - b) ustala się możliwość przebudowy istniejącej, naturalnej sieci hydrograficznej połączonej z koniecznością realizacji czasowego retencjonowania nadmiaru wody w zbiorniku retencyjnym zlokalizowanym na terenie objętym planem oraz przerzut jej nadmiaru poprzez służę wałową i czasowo uruchamianą pompownię do rzeki Wisły,
 - c) ustala się zakaz wprowadzania do naturalnych cieków wodnych ścieków innych niż pochodzących z wód opadowych bez zgody zarządcy cieku lub zbiornika wodnego,
 - d) wzdłuż istniejących potoków i zachowywanych bez przebudowy rowów melioracyjnych nakazuje się zachowanie do nich swobodnego dostępu oraz zakaz ich wygradzania na warunkach przepisów odrębnych – prawo wodne.
4. Ustala się obowiązek utrzymania, względnie urządzenia zespołów zieleni wysokiej wzdłuż ulic i innych ciągów komunikacji drogowej oraz na obrzeżach terenów produkcyjnych na styku w sąsiadującą funkcją mieszkaniową - jako ekrany zieleni izolacyjnej.
 5. Zasady ochrony zieleni i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zielen są określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych.
 6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MN/RM ustala się zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne.

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 na zasadzie umów dobrowolnych, bez konieczności ustalania w planie obowiązku przeprowadzania scalania i ponownego podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi – ustawa o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) wymagania szczególne dla obszarów ograniczeń dla zabudowy wokół obiektów wymagających ochrony lub wymagających pasa izolacyjnego:
 - a) pas techniczny ochrony wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły,
 - b) strefa ochrony wartości kulturowych,
 - c) strefa ochrony istniejących ujęć wody dla celów poboru wody pitnej,
 - d) strefa ochrony krajobrazu,
 - e) tereny ochrony zasobów wód podziemnych.
2. Ustala się obszary ograniczonego użytkowania wokół wielootworowego ujęcia wody oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W i 2W ustanawiając strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody pitnej. W strefach obowiązują następujące zakazy:
 - 1) wprowadzania ścieków do ziemi
 - 2) rolniczego wykorzystania ścieków
 - 3) wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych
 - 4) stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin

- 5) wydobywania kopalin
 - 6) wykonywania odwodnień budowlanych
 - 7) lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu
 - 8) lokalizowania ferm chowu zwierząt
 - 9) lokalizowania wysypisk odpadów przemysłowych i komunalnych
 - 10) lokalizowania nowych ujęć wody – z wyjątkiem studzien zastępczych
 - 11) grzebania zwierząt
3. Ustala się następujące wymagania szczególne na terenach w zasięgu strefy ochrony krajobrazu, o których mowa w § 9 ust.1 pkt 2d:
- 1) oznaczoną w rysunku planu symbolem 1ZP strefę widokową wokół Kopca Grunwaldzkiego należy zagospodarować urządzonej zielenią parkową niską i wysoką z ekspozycją przedmiotu ochrony;
 - 2) w strefie obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów małej architektury.
4. Ustala się następujące wymagania szczególne na terenach w zasięgu stref ochrony wartości kulturowych, o których mowa w § 9 ust.1 pkt 2b:
- 1) na rysunku planu oznacza się stanowiska archeologiczne i strefy archeologiczne, będące w ewidencji Urzędu Ochrony Zabytków;
 - 2) ~~na terenach w zasięgu stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu:~~
 - a) ~~ustala się urzędowy obowiązek informowania i zgłaszania się potencjalnych inwestorów o położeniu działki lub jej części w zasięgu stanowiska archeologicznego 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;~~
 - b) ~~ustala się dla inwestorów obowiązek uzyskiwania zezwoleń właściwego Urzędu Ochrony Zabytków na wykonanie inwestycji kubaturowych, drogowych i innych związanych z robotami ziemnymi, a mogących mieć wpływ na chronione obiekty archeologiczne oraz zapewnienia nadzoru archeologicznego nad ich prowadzeniem.~~

§ 10

1. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych, 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) od strony terenów komunikacji drogowej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu liczoną od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) dla drogi klasy Z – zbiorczej – 20 m
 - b) dla drogi klasy L – lokalnej – 15 m
 - c) dla drogi klasy D – dojazdowej – 8 m
 - 3) od strony innych ciągów komunikacji drogowej: ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od krawędzi jezdni:
 - 4) jeśli droga przylega do bocznej granicy działki i nie obsługuje bezpośrednio tej działki, odległość tę zmniejsza się do 4m
2. W terenach zabudowy mieszkaniowej – w sytuacji, gdy bezpośrednio przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się budynek na działce sąsiedniej –

ustala się prawo dobudowy nowo wznoszonego budynku do budynku sąsiada – jako segmentu bliźniaczego lub jako plombę w zabudowie ciągłej, a od zasady tej odstępuje się w terenach zabudowy mieszkaniowej, jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda, a budynek sąsiada posiada konstrukcję drewnianą.

3. W terenach zabudowy mieszkaniowej – w 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 przy tylnej granicy, jeśli jest ona równocześnie granicą działki o takim samym przeznaczeniu.

§ 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 w granicach terenu własnej 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 produkcyjnych – 20 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100 m² – 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal
2. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych ogólnodostępnych w obrębie terenów dróg:
 - 1) przy jezdni - tylko w pasach dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi – 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 w terenach zabudowy mieszkaniowej MN i MN/RM 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 uniemożliwiałaby:
 - 1) dojazd do działki rolnej,
 - 2) 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 poprzez ustanowiony prawnie dojazd o szerokości wynikającej z przepisów szczególnych.
3. Dla nowo tworzonych działek przeznaczonych dla zabudowy mieszkalnej ustala się:
 - 1) szerokość frontów działek:

- a) nie mniej niż 18 m w przypadku zabudowy wolnostojącej
 - b) nie mniej niż 14 m wyłącznie dla zabudowy bliźniaczej
 - c) mniejsze szerokości dopuszcza się dla realizacji zabudowy szeregowej oraz w przypadku podziałów korygujących istniejące stany zainwestowania
- 2) jeżeli w wyniku projektowanego podziału nieruchomości ma powstać większy zespół działek (więcej niż 3), nowo tworzone działki winny być zwrócone do drogi lub ulicy krótszym z boków
4. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowej drogi lub dojazdu, muszą one odpowiadać następującym warunkom:
- 1) dla obsługi nie więcej niż 6 działek dopuszcza się wydzielenie dojazdu pieszo – jezdni o minimalnej szerokości 6 m
 - 2) obsługa więcej niż 6 działek wymaga utworzenia drogi klasy D
 - 3) nowa droga dojazdowa powinna mieć dwa włączenia (skrzyżowania) do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, droga mająca włączenie tylko z jednej strony i długości ponad 120 m musi mieć stworzone warunki mijania się i zawracania pojazdami zgodne z przepisami dotyczącymi warunków technicznych dla dróg

Rozdział 4 Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 13

1. Ustala się zasadę pełnego wyposażenia wszystkich wyznaczonych w planie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizację sanitarną, elektroenergetyczną, gazową i teletechniczną.
2. Ustala się utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej głównie w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, z wyjątkiem terenów o znacznym stopniu zainwestowania, wykluczającym realizację danej sieci zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

§ 14

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną 100% mieszkańców obszaru objętego planem z sieci wodociągu z istniejącego, przewidzianego do rozbudowy ujęcia wody pitnej ZUW-2 oraz z wielootworowego ujęcia wody pitnej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych 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 zwartej zainwestowania na obszarze objętym planem przy pomocy systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej do przewidywanej do rozbudowy miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu budowy zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, wybieralnych osadników ścieków;

- 3) dla zabudowy mieszkalnej i gospodarstw rolnych położonych poza terenami zwartej zabudowy oraz dla zabudowy produkcyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i technologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16

W zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) nie przewiduje się budowy odrębnej kanalizacji deszczowej,
- 2) ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z dachów obiektów budowlanych bezpośrednio do gruntu, a z powierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych – do przydrożnych rowów,
- 3) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych przed ich odprowadzeniem do odbiorników z terenów zabudowy produkcyjnej, technicznej i usługowej, w urządzeniach sytuowanych na działkach wymienionych obiektów.

§ 17

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia terenów zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych,
- 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 robocze niskie
- 3) potrzeba zaopatrzenia w gaz całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem powoduje konieczność uzupełniającej rozbudowy sieci gazowej

§ 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 zabudowy wyznaczanych terenów budowlanych,
- 2) ustala się, że źródłem zasilania w energię elektryczną terenów zainwestowania na obszarze objętym planem będą: istniejąca i projektowana stacja elektroenergetyczna GPZ wg lokalizacji określonych na rysunku planu,
- 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 oraz budowie nowych linii wysokiego i średniego napięcia realizowanych jako napowietrzne izolowane lub kablowe;
 - b) budowie nowych stacji transformatorowych (słupowych lub kontenerowych) lokalizowanych – w przypadku terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej – na terenach tych inwestycji, a na innych terenach w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną sytuowanych w rejonie koncentracji tego przyrostu.

§ 19

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą terenów zainwestowania na obszarze objętym planem indywidualnych źródeł ciepła z preferencją paliw proekologicznych,

- 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 kabli telekomunikacyjnych,
- 3) dopuszcza się – w zależności od potrzeb – realizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowych, sytuowanych na terenach zainwestowania przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych – prawo ochrony środowiska.

§ 21

W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym na tereny składowania, przeróbki i spalania odpadów zgodnie z warunkami gminnego regulaminu utrzymania porządku i czystości - ustalając obowiązek ich pełnej segregacji.

DZIAŁ III PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH

Rozdział 5

§ 22

Jednostka terenowa 1 PT, 2 PT

Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjno-technicznej:

1. W granicach terenów PT dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjno-socjalnego i obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów oraz z terenami:
 - 1) komunikacji wewnętrznej i niezbędnymi miejscami postojowymi,
 - 2) urządzeń komunikacji, w tym stacji paliw,
 - 3) infrastruktury technicznej,
 - 4) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.
2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i według zasad określonych w rozdziale 4.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy produkcyjnej do 15m, za wyjątkiem obiektów wyższych, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji;
 - 2) wskaźnik zabudowy – do 70%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1.75;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych 15 %;
 - 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11;

- 6) w zakresie ustalania linii zabudowy obowiązują ustalenia § 10.
5. Ustala się następujące nakazy:
- 1) wymagania szczególne dla obszarów ograniczeń dla zabudowy wokół obiektów wymagających ochrony lub wymagających pasa izolacyjnego ustalone dla stanowisk archeologicznych w § 9 dla terenu oznaczonego symbolem 1 PT;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1 PT, 2 PT obowiązują ustalenia §8 z zakresu ochrony i kształtowania środowiska.
6. Ustala się zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej.

§ 23

Jednostka terenowa 1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU, 6 PU, 7 PU, 8 PU, 9 PU, 10 PU**Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej:**

1. W granicach terenów PU dopuszcza się lokalizacje obiektów produkcyjnych i usługowych wraz z zapleciami magazynowymi, administracyjno – socjalnymi i obiektami związanymi z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów wraz z terenami:
 - 1) komunikacji wewnętrznej i niezbędnymi miejscami postojowymi,
 - 2) urządzeń komunikacji, w tym stacje paliw,
 - 3) infrastruktury technicznej,
 - 4) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.
2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i według zasad określonych w rozdziale 4.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy produkcyjnej do 15m, za wyjątkiem obiektów wyższych, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji;
 - 2) wskaźnik zabudowy – do 70%
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 1.6
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych 15 %
 - 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11
 - 6) w zakresie ustalania linii zabudowy obowiązują ustalenia § 10
5. Ustala się następujące nakazy :
 - 1) wymagania szczególne dla obszarów ograniczeń dla zabudowy wynikające z ustaleń § 8 z zakresu ochrony i kształtowania środowiska
 - 2) wzdłuż granic przyległych do terenów budownictwa mieszkaniowego nakazuje się realizację ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej
6. Ustala się następujące zakazy:
 - 1) rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
 - 2) wprowadzania zabudowy mieszkalnej.

§ 24

Jednostka terenowa 11 PU, 12 PU**Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej:**

1. W granicach terenów PU dopuszcza się lokalizacje obiektów produkcyjnych, usługowych zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjno-socjalnego i obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów oraz z terenami:
 - 1) komunikacji wewnętrznej i niezbędnymi miejscami postojowymi,
 - 2) urządzeń komunikacji, w tym stacji paliw,
 - 3) infrastruktury technicznej,
 - 4) zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.
2. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem terenów.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i według zasad określonych w rozdziale 4.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy produkcyjnej do 15m, za wyjątkiem obiektów wyższych, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji;
 - 2) wskaźnik zabudowy – do 70%
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0.75
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych 15%
 - 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11
 - 6) w zakresie ustalania linii zabudowy obowiązują ustalenia § 10
5. Ustala się zasady podziału terenów i tworzenia nowych działek: dopuszcza się podział terenu istniejącego zakładu poprzez wydzielenie odrębnych działek dla poszczególnych części, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami
6. Ustala się następujące nakazy:
 - 1) wymagania szczególne dla obszarów ograniczeń dla zabudowy wokół obiektów wymagających ochrony dla oznaczonych w rysunku planu stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 9,
 - 2) obowiązują ustalenia § 8 z zakresu ochrony i kształtowania środowiska,
 - 3) nakazuje się dostosowanie oddziaływania zabudowa produkcyjno – technicznej odpowiednio do typu użytkowania standardy oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych prawo ochrony środowiska
7. Ustala się następujące zakazy:
 - 1) rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²
 - 2) wprowadzania zabudowy mieszkalnej

§ 25

Jednostka terenowa 1 U**Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej:**

- 1 W granicach terenów U dopuszcza się lokalizacje obiektów handlu detalicznego i hurtowego, usług bytowych, rzemiosła produkcyjnego oraz produkcji wraz z zapleczem technicznym, magazynowym,

administracyjno-socjalnym i obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów oraz z terenami:

- 1) komunikacji wewnętrznej i niezbędnymi miejscami postojowymi
 - 2) urządzeń komunikacji w tym stacje paliw
 - 3) infrastruktury technicznej
 - 4) zielenią towarzyszącą i izolacyjną
- 2 Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów.
 - 3 Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o wskaźnikach obowiązujących dla jednostki terenowej 1 MN.
 - 4 Dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i według zasad określonych w rozdziale 4.
 - 5 Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej do 15 m
 - 2) wskaźnik zabudowy dla zabudowy produkcyjnej i usługowej – do 70%
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0.9
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych 30%
 - 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §11
 - 6) w zakresie ustalania linii zabudowy obowiązują ustalenia §10
 6. Ustala się następujące nakazy:
 - 1) obowiązują ustalenia § 8 z zakresu ochrony i kształtowania środowiska
 - 2) nakazuje się dostosowanie oddziaływania przedsięwzięć usługowych do standardów oddziaływania na środowisko określonych w przepisach odrębnych – prawo ochrony środowiska
 7. Ustala się następujące zakazy :
 - 1) rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne

§ 26

Jednostka terenowa 1 MN

Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej:

1. Ustala się, że przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej MN oznacza tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki jednorodzinne, wraz z ich zapleciami (obejmującymi dojścia, podjazdy, podwórza, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garaże), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami 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 szczególnych 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:

- 1) 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
 - 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11m
 - b) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lokalnej i dojazdowej określają przepisy zawarte w §10
 - d) odległość budynków od innych dróg i warunki usytuowania budynku w granicy działki określają przepisy zawarte w §10
 - 3) warunki realizacji usług jako przeznaczenia towarzyszącego:
 - a) 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)
 - b) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 15
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla każdej działki: 40%
 - 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11
 - 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych: 40%
4. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne

§ 27

Jednostka terenowa 1 MN / RM**Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej :****Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej – zagrodowej:**

1. Ustala się, że przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej MN/RM oznacza tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki jednorodzinne i zabudowa zagrodowa związana z gospodarstwami rolnymi, hodowlanymi i ogrodniczymi wraz z ich zapleciami (obejmującymi dojścia, podjazdy, podwórza, budynki związane z produkcją rolną, budynki gospodarcze i garaże), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także towarzyszące usługi.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być:
 - 1) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących siedlisk zagrodowych,
 - 2) możliwość realizacji obiektów związanych z produkcją rolną,
 - 3) ogólnodostępne drogi lub ulice oraz dojazdy i ciągi pieszo – jezdne, stanowiące osobne działki gruntu.
3. Obowiązujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) 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;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11m,
 - b) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lokalnej i dojazdowej określają przepisy zawarte w § 10,
 - d) odległość budynków od innych dróg i warunki usytuowania budynku w granicy działki określają przepisy zawarte w § 10.
- 3) warunki realizacji usług jako przeznaczenia towarzyszącego:
- a) usługi towarzyszące, 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); dopuszcza się także, aby na pojedynczej działce stanowiły one funkcję dominującą,
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynków usługowych 11m,
 - c) przepisy pkt 2 lit. c i d obowiązują analogicznie;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej dla każdej działki: 40%
- 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11
- 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek nowo zabudowywanych: 40%
7. Ustala się następujące zakazy:
- 1) rozmieszczania obiektów związanych z produkcją rolną mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – prawo ochrony środowiska
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne

§ 28

Jednostka terenowa ZP**Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej:**

- 1 Ustala się przeznaczenie terenu jako zieleni urządzonej.
- 2 Dla terenu położonego w zasięgu strefy ochrony krajobrazu związanej ze strefą widokową wokół Kopca Grunwaldzkiego dla której obowiązują ustalenia § 9 ust.3
- 3 W granicach terenu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z rekreacją i turystyką oraz parkingów

§ 29

Jednostka terenowa 1 ZN, 2 ZN**Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej:**

- 1 Ustala się przeznaczenie terenu jako zieleni nieurządzonej, pełniącą funkcję pasa izolacyjnego pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu.
- 2 W granicach terenu dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej

§ 30

Jednostka terenowa 3 ZN**Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej:**

- 1 Ustala się przeznaczenie terenu jako zieleni nieurządzonej.
- 2 Dla terenu położonego w strefach ochrony ujęć wody pitnej obowiązują ustalenia § 9 ust.1 pkt.2c

- 3 W granicach terenu dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 31

Jednostka terenowa 1 Zpp

Przeznaczenie podstawowe : tereny wałów ochrony przeciwpowodziowej rzeki Wisły wraz z ich pasem ochrony szczelności i stabilności

- 1 Ustala się przeznaczenie terenu jako pas ochrony wałów rzeki Wisły.
- 2 ~~Dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych związanych z istniejącą w pasie ochrony zabudową i urządzeniami infrastruktury technicznej należy realizować w oparciu o przepisy odrębne - prawo wodne.~~
- 3 ~~Dopuszcza się wykonywanie obiektów budowlanych zgodnie z zapisami i wskaźnikami dla jednostki terenowej 1U, w przypadku:~~
 - 1) ~~budowy obiektu w ciągu istniejącej już zabudowy,~~
 - 2) ~~istnienia wzdłuż stopy wału (lub zaprojektowania) urządzeń zapewniających stabilność wałów,~~
 - 3) ~~rozwiązania sprawy niezawodnego odwodnienia obiektu,~~
 - 4) ~~technologii wykonawstwa, gwarantującej szczelność izolacji oraz przeciwdziałanie ujemnemu wpływowi obiektu na środowisko naturalne.~~

§ 32

Jednostka terenowa 1 Wsp

Przeznaczenie podstawowe : tereny zieleni nieurządzonej

Przeznaczenie towarzyszące : zbiornik okresowej retencji wód opadowych

Dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust.3a

Rozdział 6**Ustalenia dla terenów komunikacji**

§ 33

1. Dla bezpośredniej obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem oraz dla drugorzędnych powiązań z obszarami zewnętrznymi ustala się układ dróg zbiorczych lokalnych i dojazdowych.
2. Dla dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ** wyznacza się linie rozgraniczające o szerokości 20 m przy zastosowaniu w zagospodarowaniu terenu, wskaźników technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wynikających z przepisów szczególnych
3. 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
4. Dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na min. 10 m z zastosowaniem w zagospodarowaniu terenu wskaźników technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wynikających z przepisów szczególnych
5. Ustala się miejsca włączeń istniejących dróg wewnętrznych nie wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi do dróg i ulic wyznaczonych w planie.

§ 34

1 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 m²; sytuowanych w sposób nie ograniczających 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

2 Ustala się system ścieżek rowerowych:

- 1) ścieżki prowadzone są w liniach rozgraniczających dróg publicznych
- 2) określa się minimalną szerokość ścieżki rowerowej – 1,5m

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 35

Jednostka terenowa 1E

Przeznaczenie podstawowe: - tereny infrastruktury technicznej
- urządzenia zaopatrzenia elektroenergetycznego

Dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 18

§ 36

Jednostka terenowa 2E

Przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej
- urządzenia zaopatrzenia elektroenergetycznego

Dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 18

§ 37

Jednostki terenowe W1, W2, W3, W4, W5

Przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej
- urządzenia zaopatrzenia w wodę

- 1 Dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w § 9, ust 2
- 2 Dopuszcza się realizację obiektów zgodnie z zapisami i wskaźnikami dla jednostki terenowej 11PU

§ 38

Jednostka terenowa Oo i Ow

Przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej urządzenia oczyszczania ścieków (oczyszczalnia) i składowania odpadów (wysypisko)

-

1. Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej Oo oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych i usługowych związanych z funkcjonowaniem gminnej infrastruktury technicznej i urządzeniami służącymi odprowadzaniu i oczyszczaniu ścieków.
2. Przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej Ow oznacza wydzielone tereny obiektów i urządzeń technicznych i usługowych związanych z funkcjonowaniem gminnej infrastruktury technicznej i urządzeniami służącymi składowaniu odpadów.

DZIAŁ IV

Rozdział 8

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 39

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 :

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 15%,
- 2) dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej – 30%

Rozdział 9

Ustalenia końcowe

§ 40

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 41

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

§ 42

W obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice podjętych:

- 1) Uchwałą nr XVIII/408/2004 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 lipca 2004 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 238 z dnia 20 sierpnia 2004 r.,
- 2) 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 r.,
- 3) Uchwałą nr XLV/602/06 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 3 marca 2006 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 127 z dnia 15 marca 2006 roku.

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-00

Za zgodność z oryginałem

Referat Strategii i Rozwoju

mgr Wojciech Biernat
Kierownik

**UCHWAŁA NR IX/80/15
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 28 maja 2015 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej – w zakresie obszaru „Nakielec” w Podłężu

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. 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 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą XXXVIII/528/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, iż zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwała**, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej przyjętego uchwałą Nr V/37/2007 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007r. (Dziennik Urzędowy Woj. Małop. Nr 196, poz. 1430 z późn. zm.) – dla obszaru „Nakielec” w Podłężu.
2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w uchwale Nr XXXVIII/528/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej.
3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 1,47 ha.

§ 2.


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

§ 3.

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

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-00

Za zgodność z oryginałem

Referat Strategii i Rozwoju

mgr **Wojciech Starnat**
Kierownik

- 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 lub terenu inwestycji;
 - 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 1.

Przepisy ogólne

§ 4.

1. Ustalenia zawarte w Tekście zmiany planu oraz w części graficznej zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Elementy ustaleń Rysunku zmiany planu:
 - 1) **granica obszaru objętego zmianą planu;**
 - 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
 - 3) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu :**
 - a) **NO – teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;**
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy.**
3. Elementy oznaczone na Rysunku zmiany planu – wynikające z unormowań odrębnych:
 - 1) **granica złoża kruszywa naturalnego – Węgrzce Wielkie.**

4. Elementy informacyjne oznaczone na Rysunku zmiany planu:

- 1) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej przyjętego uchwałą Nr V/37/2007 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Małop. Nr 196, poz. 1430 z późn. zm.) **obowiązujące poza obszarem objętym zmianą planu.**

Rozdział 2.

Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

§ 5.

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

§ 6.

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 terenu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków (NO) nie ustala się kategorii w zakresie **dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.**
7. Fragment terenu objętego zmianą planu położony jest w granicy **złoża kruszywa naturalnego Węgrzce Wielkie**, określonego na podstawie Centralnej Bazy Danych Państwowego Instytutu Geologicznego. W granicach złoża obowiązuje nakaz:
 - 1) lokalizacji wyłącznie obiektów, których posadowienie nie spowoduje istotnego ubytku zasobów kopaliny (parkingi, place manewrowe, lekkie hale magazynowe);
 - 2) Prowadzenia działalności w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem wód podziemnych oraz gruntów, a tym samym kopaliny zalegającej w złożu.
8. W zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:
 - 1) ze względu na położenie terenu objętego zmianą planu **w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451**, obowiązuje:
 - a) wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji,
 - b) realizacja odwodnienia za pośrednictwem kanalizacji z oczyszczeniem przed odprowadzeniem do naturalnych cieków,
 - c) nakaz stosowania w pracach budowlanych, w tym drogowych, wyłącznie gruntów rodzimych, z zakazem stosowania wszelkiego rodzaju odpadów,
 - d) zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków;

- 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) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi.
9. Obszar objęty planem w całości położony jest w rejonie, w którym nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych.
10. Teren zmiany planu położony jest w obszarze zagrożonym zalaniem w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub przelania się wody przez koronę wału, określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice.
11. 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. Dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków i rowów w odległości minimum 1,5m od krawędzi wysokiej skarpy koryta powierzchniowej wody płynącej.
12. 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.
13. W **zakresie ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.
14. 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 ład 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) 5m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ przebiegającej poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
 - b) 4m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD przebiegającej poza granicami obszaru objętego zmianą planu,
 - c) 6,5m od osi jezdni 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 m² powierzchni,
 - 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. Ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) Dla terenu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków (NO):
 - a) powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 18m.
3. W przypadkach regulacji stanu prawnego granic wyłącznie w celu zwiększenia powierzchni działek sąsiednich dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust.2 z zastrzeżeniem, iż wszystkie działki po podziale i scaleniu będą spełniały określone w ust. 2 parametry.
4. Powierzchnia nowo wydzielanych działek powinna każdorazowo uwzględniać zasady określone w ust.2 oraz charakter planowanego programu usługowego i związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 10.

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

§ 11.

1. Wyznacza się **teren obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków** oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **NO** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację obiektów i urządzeń oczyszczalni ścieków wraz zapleczem administracyjno-socjalnym.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **NO** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń komunikacji;
 - 2) obiektów usług publicznych oraz gospodarki komunalnej;
 - 3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) dojazdów i zatok postojowych;
 - 5) zieleni o charakterze izolacyjnym.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.
4. W granicach terenu **NO** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 70%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,5;
 - 5) **wysokość zabudowy** -maksymalnie 15m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi dla których ustala się możliwość zwiększenia wysokości do 20m;
 - 6) **geometria dachów** :
 - a) ustala się dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45°, dla dachów płaskich ustala się nakaz stosowania ścian attykowych,
 - b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;

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.

Rozdział 4.

Zasady obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych zmianą planu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu będzie realizowana przez istniejące drogi publiczne, zlokalizowane poza obszarem zmiany planu (drogi KDZ, KDD);
- 2) budynki przy drogach powinny być usytuowane z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu i 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 terenie NO ustala się na 5m;
- 5) ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, zabudowy socjalno-administracyjnej oraz usługowej, - należy zarezerwować proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych w zależności od ilości zatrudnionych przyjmując minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - b) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 13.

- 1. Utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, rozbudowę i modernizację dopuszcza się w pasach drogowych wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, z zastrzeżeniem realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2. Obowiązuje zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ich lokalizacja na innych terenach musi zostać zapewniona w sposób nie kolidujący i podporządkowany określonemu w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
- 3. Uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji.
- 4. Ustala się następujące **zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę** :
 - 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego zmianą planu odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”;
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, min. ϕ 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) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych, kanały min. \varnothing 25 cm;
 - 3) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
 - 5) wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
 - 6) 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;
 - 7) 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) 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) preferuje się budowę kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, zwłaszcza w terenach, na których istniejąca sieć elektroenergetyczna jest napowietrzna;
 - 3) lokalizacja i ilość nowych linii i stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej;
 - 4) wzdłuż projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
 - a) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2m,
 - b) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m;
 - 5) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 4) i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi polskimi normami;
 - 6) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje wolnostojące lub jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, dopuszcza się budowę stacji słupowych.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:
- 1) utrzymuje się i zachowuje istniejący i funkcjonujący w sąsiedztwie obszaru zmiany planu system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców;
 - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;

- 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min. 0,40 mm;
 - 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie 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) ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami;
 - 2) obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych;
 - 3) obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 14.

W obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej uchwalonego uchwałą Nr V/37/2007 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Małop. Nr 196, poz. 1430 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 1%.

§ 16.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
ul. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-00

Za zgodność z oryginałem

Referat Strategii i Rozwoju

mgr Wojciech Biernat
Kierownik

§ 17.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń

**URZĄD MIASTA I GMINY
W NIEPOŁOMICACH**
Pl. Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
tel. 012-250-94-08, fax. 012-250-94-00

Za zgodność z oryginałem

Referat Strategii i Rozwoju

mgr Wojciech Biernat
Kierownik