DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 4 października 2023 r.

Poz. 6485

Podpisany przez:
Artur Słowik
Data: 04.10.2023 14:57:04

UCHWAŁA* NR LXIII/824/23
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże – ETAP A1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/325/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną uchwałą Nr XXXIV/440/21 z dnia 1 lipca 2021 r., oraz uchwałą Nr LV/731/23 z dnia 9 marca 2023 r, Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwala, co następuje**:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże - Etap A1, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXII/325/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże, zmienionej uchwałą Nr XXXIV/440/21 z dnia 1 lipca 2021 r. oraz uchwałą Nr LV/731/23 z dnia 9 marca 2023 r.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 384,48 ha.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:2000, będący załącznikiem **Nr l** do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;

2) rozstrzygnięcie 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;**

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr **4**.

---

* Publikacja niniejszej uchwały nie uwzględnia ewentualnych czynności nadzorczych podejmowanych przez Wojewodę Małopolskiego.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **centrum technologicznym** – należy przez to rozumieć miejsce skoncentrowania obiektów i urządzeń wraz z infrastrukturą techniczną i organizacyjną w ramach parku technologicznego, służących w szczególności realizacji zadań polegających na doradztwie, szkoleniu i informacji, badaniach naukowych i rozwojowych, wdrażaniu, udostępnianiu i propagacji nowych technologii i innowacyjnych przedsięwzięć;

2) **cieku wodnym** – należy przez to rozumieć ciek naturalny w rozumieniu ustawy prawo wodne;

3) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12º;

4) **dachu stromym –** należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12º;

5) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych; przy wyznaczaniu dojazdów niewydzielonych nie obowiązuje zachowanie wskaźnika terenu biologicznie czynnego, określonego dla poszczególnych kategorii terenów wyznaczonych planem;

6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**;**

7) **inkubatorze przedsiębiorczości** – należy przez to rozumieć podmiot o różnej formie prawnej, dysponujący odpowiednimi obiektami budowlanymi, prowadzący działalność wspierającą nowoutworzone małe i średnie przedsiębiorstwa;

8) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;

9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;

11) **parku technologicznym** – należy przez to rozumieć wydzielony teren wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi, na którym realizuje się współpracę naukowo-technologiczną, gdzie rozwijane są przedsięwzięcia obejmujące badania laboratoryjne i wdrażanie oraz rozwój procesów wytwórczych, które obejmują sfery: laboratoryjną (naukową), przemysłową, biurową i usługową (w tym przedstawicielstwa krajowe i zagraniczne), promujące współprace pomiędzy jednostkami naukowo-badawczymi a podmiotami prywatnymi;

12) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;

13) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;

14) **przemyśle wysokich technologii** – należy przez to rozumieć gałąź przemysłu wykorzystującą najnowsze osiągnięcia naukowe, techniczne i technologiczne, zarówno w procesie produkcyjnym, świadczonych usług jak i w samym produkcie;

15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, zieleń urządzona;

17) **przeznaczeniu terenu –** należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;

18) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy, ustalony jako jedyny lub przeważający, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako uzupełniające;

19) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;

20) **terenach zagrożonych podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią -**należy przez to rozumieć tereny położone w obszarach zagrożonych okresowymi podtopieniami, wyznaczone na podstawie opracowań pn. „Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków aglomeracji Krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły" oraz „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie potoku Drwinka";

21) **terenie –** należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;

22) **terenie inwestycji –** należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;

23) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć terenowe elementy wyposażenia boisk do sportowych gier zespołowych, kortów tenisowych, bieżni, torów, tras rowerowych, placów zabaw, skate-parków, parków linowych oraz stoły do gier planszowych, drążki gimnastyczne, miejsca do wypoczynku i podobne;

24) **trasie rowerowej –** należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;

25) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

26) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz przedsięwzięcia usługowe, ustalone z zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, których oddziaływanie nie przekroczy granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny (tj. których eksploatacja nie powinna spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dla terenów o przeznaczeniu ustalonym w planie, a emisje nie powodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska);

27) **usługach komercyjnych –** należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;

28) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, sportu, rekreacji, edukacji, oświaty, nauki, opieki społecznej i socjalnej, bezpieczeństwa, administracji publicznej, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji, świadczone w ramach sektora publicznego lub poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę;

29) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;

30) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych w powierzchni terenu działki budowlanej;

31) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej**;**

32) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

33) **zabudowie kubaturowej** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;

34) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej –** należy przez to rozumieć budynki mieszczące funkcję mieszkalną i usługową, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać wielkości określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a funkcja mieszkalna dwóch odrębnych lokali mieszkalnych;

35) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;

36) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, parki, skwery, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Nazwy własne (ulic, cieków wodnych, obszarów, obiektów) oraz numery działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć odpowiednio jako nazwy i numery istniejące na dzień sporządzenia planu.

Rozdział 2.
Przepisy ogólne

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Elementy ustaleń rysunku planu:

1) **granica obszaru objętego planem**;

2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

4) **strefa odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania;**

5) **zasięg pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią;**

6) **tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią;**

7) **oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu**:

a) **1-7MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1-19MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) **1-25MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,

d) **1-2U2, 1-4U3, 1-7U4** – tereny zabudowy usługowej,

e) **1-8UP** – tereny usług publicznych,

f) **1PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,

g) **1PUt** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej – park technologiczny,

h) **1-17R** – tereny rolnicze,

i) **1ZI** – teren zieleni izolacyjnej,

j) **1-6ZP** – tereny zieleni urządzonej,

k) **1-15ZR** – tereny zieleni nieurządzonej,

l) **1-23ZR.r** – tereny zieleni nieurządzonej,

m) **1ZL** – teren lasów,

n) **1-6WS** – tereny wód powierzchniowych,

o) **1-3IT** – tereny infrastruktury technicznej,

p) **1KS** – teren obsługi komunikacji,

q) **1-4KK1** – tereny kolejowe,

r) **1-2KKu3** – tereny obsługi komunikacji kolei,

s) **1-2KKd** – tereny kolei i komunikacji kołowej,

t) **tereny komunikacji** z podziałem na:

- **1-4KDA** – tereny dróg publicznych - autostrada,
- **1-10KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej,
- **1KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej,
- **1-9KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- **1-12KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **1-9KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **1-3KX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

3. Elementy ustaleń rysunku planu – wynikające z unormowań odrębnych:

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

3) strefa ochrony archeologicznej;

4) pomnik przyrody;

5) granica złoża „Węgrzce Wielkie”;

6) granica strefy zagrożeń ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko (50 m od krawędzi jezdni);

7) granica strefy uciążliwości ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko (150 m od krawędzi jezdni);

8) pas izolujący teren cmentarza (50 m);

9) pas izolujący teren cmentarza (150 m);

10) granica obszaru, w którym występują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego;

11) granica terenów zamkniętych;

12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),

b) tereny pomiędzy brzegiem rzeki a wałami przeciwpowodziowymi.

4. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:

1) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

2) obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego Wisły;

3) wał przeciwpowodziowy od rzeki Podłężanki;

4) cieki wodne;

5) istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV;

6) istniejąca linia SN;

7) stacje transformatorowe;

8) gazociąg wysokoprężny DN500;

9) pas ochronny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

10) strefa kontrolowana od gazociągu wysokoprężnego;

11) planowane ciągi pieszo-rowerowe;

12) przebieg planowanych ciągów pieszo-rowerowych wg koncepcji rozwoju systemu transportu rowerowego na terenie krakowskiego obszaru funkcjonalnego;

13) proponowany główny węzeł przesiadkowy;

14) pompownie ścieków;

15) granica aglomeracji Niepołomice.

5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. 1MN3, 2MU2 gdzie:

1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;

2) symbol literowy lub literowo-liczbowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: MN3, MU2, UP).

Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.

4. Realizacja zagospodarowania terenu z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – przed realizacją obiektu z zakresu przeznaczenia podstawowego - jest możliwa i zgodna z planem wyłącznie w takim przypadku, gdy nie uniemożliwi to przyszłej realizacji zabudowy i zagospodarowania z zakresu przeznaczenia podstawowego - zgodnie z parametrami, wskaźnikami i warunkami zagospodarowania terenu określonymi w planie.

5. Utrzymanie bądź przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych, w tym:

1) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

2) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

6. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych przy zachowaniu spełnienia przepisów szczegółowych określonych w niniejszej uchwale, z możliwością zachowania istniejącej funkcji. W przypadku obiektów zlokalizowanych w terenach, w których plan nie przewiduje możliwości zabudowy należy stosować wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, określone dla terenów oznaczonych symbolem MN2.

7. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:

1) położonych częściowo lub w całości w liniach rozgraniczających dróg ustala się:

   a) możliwość utrzymania, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

   b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanym ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:

   a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,

   b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem, w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleń izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;

3) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35 m^2 powierzchni zabudowy;

4) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników;

5) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;

6) w zakresie dachów:

   a) w przypadku przebudowy istniejących budynków oraz zmiany sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,

   b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.

8. W terenach MN2, MN3, MU2 dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu do granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5 m.

9. Ustala się lokalizację zabudowy od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego.

11. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy oraz obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

12. Ustala się zasadę, aby uciążliwość prowadzonej działalności zamykała się w granicach działki inwestycyjnej, dla której inwestor posiada tytuł prawny.

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

1) nakaz uwzględniania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w pkt 2 oraz ustalonych gabarytów budynków, rodzajów dachów i kątów nachylenia połaci dachowych projektowanej zabudowy - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale IV;

2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

   a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

      - KDA - 50 m od krawędzi jezdni głównej autostrady, chyba że na rysunku planu wskazano inaczej,

      - KDG – zgodnie z rysunkiem planu,

      - KDZ – zgodnie z rysunkiem planu,

      - KDL - 5 m od linii rozgraniczających, z odstępstwami zgodnie z rysunkiem planu,

      - KDD - 4 m od linii rozgraniczających, z odstępstwami zgodnie z rysunkiem planu,

      - KDW - 4 m od linii rozgraniczającej, z odstępstwami zgodnie z rysunkiem planu,

   b) w przypadku istniejących budynków położonych w całości lub w części w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy należy stosować ustalenia określone w ust. 7 pkt. 1 i 2,

   c) dla budynków mieszkalnych oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w odległości 20 m od strony drogi wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolami KDG wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń (zgodnie z wymogami ochrony akustycznej);

3) wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:

   a) obiektów radiokomunikacyjnych w terenach oznaczonych symbolami KK1, KKu3, KKd – maksymalnie 50 m,

   b) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m,

   c) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 6 m;

4) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;

5) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;

6) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

   a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2, MN3)** oraz **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU2):**

      - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m^2 w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 w przypadku zabudowy bliźniaczej,

   b) dla **terenów zabudowy usług publicznych (UP):**

      - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m^2,

   c) dla **terenów zabudowy usługowej (U2, U3, U4) oraz terenów produkcyjno-usługowych PU, PUt:**

      - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być nie mniejsza niż 1500 m^2,

d) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna każdorazowo uwzględniać charakter planowanego programu usługowego oraz związane z nim wymagania dla obsługi komunikacyjnej i parkingowej określone w niniejszej uchwale;

e) dopuszcza się tolerancję 20% od wartości wskazanych w lit. a-c wyłącznie dla ostatniej powstającej w wyniku podziału działki budowlanej,

f) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w lit a-c, jednak nie mniejszej niż 5 m^2:

- w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 6. Ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Należy uwzględnić położenie części obszaru w granicach złoża „Węgrzce Wielkie”.

3. Na części obszaru planu obowiązują **strefy ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko**, zgodnie z decyzją nr 4/98 Wojewody Krakowskiego z dnia 30 grudnia 1998 r. o ustaleniu lokalizacji autostrady oraz decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 14 maja 1999 r. (znak: GP1/A-4/28/EM-AT/99/84):

1) strefa zagrożeń o zasięgu 50 m od krawędzi jezdni, w której:

a) niedopuszczalna jest lokalizacja obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) niedopuszczalne jest prowadzenie gospodarki rolnej, z wyjątkiem produkcji roślin nasiennych, przemysłowych i gospodarki leśnej;

2) strefa uciążliwości o zasięgu 150 m od krawędzi jezdni, w której:

a) należy zapewnić skuteczną ochronę istniejących obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi poprzez zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia tj. ekranów akustycznych, zieleni ochronnej lub zieleni osłonowej i dotrzymanie obowiązujących normatywów,

b) niedopuszczalna jest lokalizacja nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi (z wyłączeniem Miejsc Obsługi Podróżnych) oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

c) niedopuszczalne jest prowadzenie upraw warzyw i lokalizowanie ogrodów działkowych.

4. W granicach **pasa izolującego teren cmentarny** o szerokości 50 m i 150 m występują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) oraz tereny pomiędzy brzegiem rzeki a wałami przeciwpowodziowymi, w zagospodarowaniu których obowiązują przepisy odrębne.

6. Na obszarach narażonych na zalanie, w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego - woda stuletnia (Q1%) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru albo zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.

7. W terenach oznaczonych symbolami 1ZR, 2ZR, 3ZR, 5ZR, 9ZR, 10ZR, 15ZR, 8ZR.r, 9ZR.r, 14ZR.r, 3KK1, 4KK1, 8MN3, 9MN3, 4KDL, 5KDL, 5KDG i 9KDG dopuszcza się realizację zadań wynikających z Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym, w tym m.in. budowę wałów przeciwpowodziowych, przebudowę wałów potoku Podłężanka, budowę murów przeciwpowodziowych, przejazdów oraz śluz wałowych.

8. W terenach przylegających do linii kolejowej oraz projektowanej linii kolejowej w pasie o szerokości 10 m od terenu kolejowego, w pasie 20 m od osi skrajnego toru a także w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego (zgodnie ze wskazaną na rysunku planu granicą obszaru, w którym występują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego), obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

9. Wskazuje się, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, pas ochronny o szerokości 15 m od osi przewodu w każdą stronę, w którym występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa na warunkach z nich wynikających.

10. Należy uwzględnić ograniczenia określone w przepisach odrębnych wynikające z występowania stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia, których maksymalny zasięg określono na rysunku planu.

11. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu **tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią**, w których przy realizacji inwestycji należy uwzględnić możliwość wystąpienia lokalnych podtopień, w tym poprzez stosowanie rozwiązań polegających na odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem i projektowanie podwyższonego poziomu posadzki parteru lub zastosowanie środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.

§ 7. Ustala się podstawowe zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz z wyjątkiem następujących inwestycji:
   a) autostrady, drogi oraz obiekty mostowe, linie kolejowe,
   b) infrastruktura techniczna wraz z infrastrukturą z zakresu łączności publicznej,
   c) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
   d) stacje paliw,
   e) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
   f) ośrodki wypoczynkowe lub hotele wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
   g) zalesienia,
   h) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
   i) obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
   j) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,
   k) parki rozrywki,
   l) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
   m) budowle piętrzące wodę,
   n) scalanie gruntów,
   o) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów,
   p) inwestycji w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-4KK1**;
2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami PU, PUt, oraz utrzymanie i kontynuację istniejących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami U2, U3, U4;
3) 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;

4) wszystkie istniejące **cieki wodne**, w tym nie wydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:

   a) konieczność zachowania ich ciągłości, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową,

   b) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się regulację, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

   c) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,

   d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;

5) ustala się obowiązek utrzymania i ochrony istniejących **rowów,** dla których w sposobie zagospodarowania ustala się:

   a) konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych,

   b) nakaz zachowania funkcji odwadniającej,

   c) zakaz lokalizacji:

      - budynków w odległości do 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu,

      - obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,

   d) w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie **ochrony jakości wód**:

   a) teren objęty planem położony jest **w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451**,

   b) ustala się 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,

   c) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi;

7) w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;

8) 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 planie;

9) ustala się następujące **zasady ochrony, kształtowania i urządzania zieleni**:

   a) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, nowe nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,

   b) nakaz ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności na ich przebiegu oraz zakaz niszczenia i likwidacji istniejącej zieleni w korytarzach migracji zwierząt,

   c) nakaz wzbogacania wnętrz jednostek osadniczych systemem terenów zielonych,

   d) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów zieleni, nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków, w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny MN2, MN3, MU2, U2, U3, U4, PU, PUt, UP,

   e) w zasięgu **pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią** obowiązuje:

- nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- nasadzenia o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych,
- zakaz zabudowy;

f) w sąsiedztwie terenów kolejowych lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

10) w terenach R, ZI, ZR, ZR.r, ZP, ZL nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50% jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt;

11) występujący w obszarze planu pomnik przyrody (dąb szypułkowy) ujęty w Wojewódzkiej ewidencji pomników przyrody pod numerem: 121904-010 podlega ochronie. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do poszczególnych form ochrony przyrody;

12) **w zakresie ochrony akustycznej**, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu:

a) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2, MN3 jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”,

b) w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami MU2 – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,

c) w terenach usług publicznych (UP) – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

d) w terenach zieleni urządzonej ZP – jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 8. 1. Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu**:

1) ochronie podlegają występujące w obszarze planu:

a) obiekty ujęte w rejestrze zabytków:

- A-733 cmentarz wojenny nr 330 z okresu I wojny światowej w Podłężu,

b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Adres	Obiekt	Uwagi
1.	Kolejowa 100	Dworzec Kolejowy	dz. nr 341/17
2.	Wąska 223	Dom nr 223	dz. nr 721
3.	Wąska 152	Dom nr 152	dz. nr 381
4.	Wąska 106	Dom nr 106	dz. nr 380/5
5.	Wąska 182	Dom nr 182	dz. nr 377
6.	Grabska 215	Dom nr 215	dz. nr 266
7.	Na skrzyżowaniu ul. Kaplicznej z ul. Środkową	Kaplica domkowa pw. Św. Józefa	dz. nr 664
8.	Kapliczna 33	Dom nr 33	dz. nr 701
9.	Podłęże 421	Karczma	dz. 1383
10.	Wielicka 3	Zagroda nr 3: dom i stajnia	dz. nr 706/1
11.	Fidelusa 227	Dom nr 227	dz. nr 763/4
12.	Podłęże 220	Szkoła	dz. nr 760
13.	Piaski 336	Kapliczka	dz. nr 839
14.	Wielicka	Kapliczka	dz. nr 715/7

15.	Środkowa 39	Dom nr 39	dz. nr 716
16.	Kapliczna 30	Dom nr 30	dz. nr 670/6, 671/5
17.	Jasna 40	Dom nr 40 wraz z budynkiem gospodarczym	dz. nr 733/4
18.	Kolejowa 96	Dom nr 96	dz. nr 730/1
19.	Wąska 104	Dom nr 104	dz. nr 676/3
20.	Wielicka 141	Dom nr 141	dz. nr 935
21.	Kapliczna 144	Dom nr 144 wraz z budynkiem gospodarczym	dz. nr 704
22.	Krótka 145	Dom nr 145	dz. nr 344/2, 345/3
23.	Środkowa 146	Dom nr 146	dz. nr 697
24.	Wielicka 178	Dom nr 178	dz. nr 806/6
25.	Kolejowa 189	Dom 189	dz. nr 727
26.	Wąska 197	Dom nr 197	dz. nr 680
27.	Piaski 209	Dom nr 209	dz. nr 842
28.	Wąska 211	Dom nr 211	dz. nr 369
29.	Piaski 213	Dom nr 213	dz. nr 953/1
30.	Kapliczna 229	Dom nr 229	dz. nr 657
31.	Kapliczna 8	Dom nr 8	dz. nr 661/4
32.	Środkowa 174	Dom nr 174	dz. nr 699

2) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, działania dotyczące przekształceń tego obiektu, zmiany zagospodarowania terenu należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) na działkach budowlanych, na których znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków określa się następujące działania dotyczące przekształceń tego obiektu i zmiany zagospodarowania terenu:

a) wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych prowadzić tak, by zachowały one swe pierwotne cechy stylowe, detal architektoniczny, oryginalną kolorystykę obiektu,

b) dopuszcza się konserwację obiektu dla zachowania lub odtworzenia jego zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego, z możliwością wprowadzenia elementów uzupełniających, jak np. ogrodzenie,

c) dopuszcza się remonty polegające na przywróceniu oraz utrzymaniu historycznej formy, gabarytu oraz detalu oraz przebudowę i zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu oraz detalu architektonicznego, z obowiązkiem utrzymania lub przywracania historycznej kompozycji elewacji (w tym skali i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych),

d) zakazuje się nadbudowy budynków mieszkalnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie poddasza na cele użytkowe z dopuszczeniem podniesienia kalenicy bez możliwości podniesienia górnej krawędzi elewacji,

e) zakazuje się termomodernizacji elewacji, w wyniku której zatracone zostaną historyczne elementy detalu architektonicznego takie jak np. gzymsy, obramienia okienne i drzwiowe itp.,

f) dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi przy zachowaniu zasady ich rozmieszczenia w nawiązaniu do otworów okiennych na elewacji,

g) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami z rozmieszczeniem w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacji frontowej, łączna szerokość lukarn na danej elewacji nie może przekraczać 60% jej szerokości,

h) wszelkie prace budowlane należy prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu do ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych,

i) zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego,

j) dopuszcza się wyburzenie obiektu w przypadku złego stanu technicznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

k) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i śmietników od strony dróg publicznych, przy czym śmietniki w terenach MN2, MN3, mogą być realizowane jako element ogrodzeń pełnych od strony wyznaczonych dróg publicznych,

l) ustalenia zawarte w lit. a-k nie obowiązują dla obiektów, które zostały wykreślone z GEZ w wyniku zaktualizowania zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych, oraz z rejestru zabytków.

4) ustala się **strefę ochrony archeologicznej,** obejmującą obszar stanowisk archeologicznych, wraz z terenami wyznaczającymi zasięg pojawiania się zabytków ze śladami osadnictwa oraz terenami przyległymi, zgodnie z „Katalogiem stanowisk archeologicznych położonych na terenie objętym planem, wg danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków”:

Nr obszaru AZP/ nr stanowiska na obszarze	Miejscowość	Obiekt	Okres	Wartość
AZP 103-58/1	Podłęże	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	kult. lendzielska (?) średniowieczny	średnia
AZP 103-58/2	Podłęże	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	mała
AZP 103-58/6	Podłęże	osada osada ślad osadnictwa	k. łużycka IVER-wcz. żel. XI-XIII w. średniowieczny	duża
AZP 103-58/9	Podłęże	osada ślad osadnictwa	neolit kult. przeworska okr. rzymski	mała
AZP 103-58/10	Podłęże	osada osada	neolit średniowieczna	mała
AZP 103-58/14	Podłęże	ślad osadnictwa osada	prahistoryczny średniowieczna	mała
AZP 103-58/15	Podłęże	osada?	neolit	średnia
AZP 103-58/16	Podłęże	ślad osadnictwa	prahistoryczny wcz. średniowiecze	mała
AZP 103-58/17	Podłęże	osada ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa	neolit kult. łużycka wcz. średniowiecze nowożytny	mała
AZP 103-58/18	Podłęże	osada	schyłkowy paleolit neolit wczesna epoka brązu starsza epoka brązu starszy okres przed rzymski średni i późny okres lateński wczesny okres rzymski późne średniowiecze XIV w. okres nowożytny	
AZP 103-58/19	Zakrzów	ślad osadnictwa	przeworska	
AZP 103-58/29	Zakrzów	osada	neolit	średnia/

		ślad osadnictwa osada osada	ep. brązu późny okr. rzymski średniowiecze	duża
AZP 103-58/32	Podłęże	osada	średniowieczna	mała
AZP 103-58/34	Zakrzów	osada osada	prahistoryczna k. łużycka	średnia
AZP 103-58/38	Podłęże	cmentarzysko ciałopalne ślad osadnictwa	k. łużycka, późny okr. epoki i brązu i wcz. okres epoki żelaza wcz. średniowiecze lub średniowiecze	duża
AZP 103-58/66	Podłęże	osada	wczesnośredniowieczna	
AZP 103-58/67	Podłęże	skarb brązowy	kult. łużycka IV okr. EB	
AZP 103-58/95	Zakrzowiec	osada cmentarzysko	neolit wczesna epoka brązu st. okres przedrzymski środk. I późny okres lateński wczesne średniowiecze późne średniowiecze nowożytność	
AZP 103-58/100	Zakrzów	ślad osadnictwa	epoka kamienna	mała
AZP 103-58/101	Zakrzów	ślad osadnictwa	epoka kamienna	mała
AZP 103-58/107	Podłęże	osada punkt osadniczy	schyłkowy paleolit neolit wczesna epoka brązu – wcz. ep. żel. okres wpływów rzymskich późne średniowiecze okres nowożytny	
AZP 103-59/37	Podłęże	ślad osadnictwa	średniowiecze	

a) obszar strefy objęty zostaje ochroną konserwatorską, zgodnie z którą wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenie strefy dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Wymagania wynikające z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**:

1) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy przestrzeni publicznych:

a) obowiązek zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych), obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej,

b) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury.

§ 10. 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 planu.

2. Dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne parametry nowo wydzielanych działek:

a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2, MN3)** oraz **terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU2):**

- powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2 w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 w przypadku zabudowy bliźniaczej,
- szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 18 m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej,

b) dla **terenów zabudowy usług publicznych (UP):**

- powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 600 m^2,
- szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 18 m,

c) dla **terenów zabudowy usługowej (U2, U3, U4) oraz terenów produkcyjno-usługowych PU:**

- powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1500 m^2,
- szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 20 m,

d) dla **terenów produkcyjno-usługowych PUt:**

- powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2000 m^2,
- szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 30 m;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 11. 1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej** terenów objętych planem:

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą i projektowaną sieć dróg publicznych i wewnętrznych, z podziałem na:

a) układ ponadlokalny:

- klasy A - autostrada, oznaczony symbolami **1-4KDA** (istniejąca droga krajowa A4),
- klasy głównej, oznaczone symbolami **1-2KDG** (istniejąca droga wojewódzka nr 964 relacji Kasina Wielka – Biskupice Radłowskie),
- klasy głównej - oznaczone symbolami **3-10KDG,**

b) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem:

- klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ** (istniejąca droga powiatowa nr 2009K),
- klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-9KDL,**

c) układ wspomagający:

- klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-12KDD,**

d) istniejące i projektowane drogi lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne KDW i ciągi pieszo-jezdne KX,

e) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 5, z wykorzystaniem istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej, z dostosowaniem ich do wymagań przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się modernizację drogi wojewódzkiej nr 964 relacji Kasina Wielka – Biskupice Radłowskie a także zmianę klasyfikacji klasy G, na odcinku oznaczonym symbolem 2KDG na klasę niższą Z, po ustaleniu nowego przebiegu drogi wojewódzkiej;

3) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe dojazdy oraz ciągi pieszo jezdne, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;

3) ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych:

a) dla obsługi 1 - 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 5 m,

b) dla obsługi więcej niż 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 8 m,

– z zastrzeżeniem, iż szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

4) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;

5) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;

6) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW) jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej** obszaru:

1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, realizowanych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek, odpowiednio do przeznaczenia terenów według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji mieszkaniowej wyłącznie w przypadku lokalizacji nowej zabudowy (nie dotyczy nadbudowy obiektu) -2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej oraz funkcji usługowej, co najmniej 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej i magazynowej) lub co najmniej 2 miejsca na 10 zatrudnionych,

c) dla obiektów produkcyjnych i magazynowych, co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych oraz dodatkowo 5 miejsc dla interesantów,

d) dla obiektów sportu i rekreacji - 10 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);

2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, docieplenu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych oraz w przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego, która nie prowadzi do wydzielenia samodzielnego lokalu;

3) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;

4) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych- w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;

5) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w pkt 1 i 2, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 należy zabezpieczyć min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a przy parkingach powyżej 15 – min. 2 miejsca specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków użyteczności publicznej;

6) w terenach oznaczonych symbolami U2, U3, U4, UP, PU, PUt oraz dla nowo budowanych obiektów usług komercyjnych w pozostałych terenach określa się:

a) dla obiektów usług komercyjnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m² minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsce na 20 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,

b) dla pozostałych obiektów minimum 3 zadaszone lub niezadaszone stanowiska postojowe dla rowerów;

7) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe, na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi lub w innych terenach, gdzie dopuszczono ich lokalizację.

§ 12. 1. Jako **ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej**, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;

4) uwzględnić wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;

5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;

6) w zakresie urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej:

a) dopuszcza się:

- lokalizowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

- urządzenia fotowoltaiczne oraz pompy ciepła w tym o mocy przekraczającej 500 kW w granicach terenów oznaczonych symbolami PU, PUt, U2, U3, U4, UP, MU2, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w § 16-22,

b) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz działek, na których są zlokalizowane:

- obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na ścianach budynków,

- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, o których mowa w lit. a wyłącznie na połaciach dachów budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków niewidocznych z przestrzeni publicznych,

- na działkach, na których znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków nie dopuszcza się realizacji urządzeń fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych wolnostojących.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) utrzymanie istniejącej na terenie planu miejskiej sieci wodociągowej oraz zasilanie z urządzeń położonych poza obszarem planu;

2) możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno-bytowych, przemysłu i usług oraz celów gaśniczych;

3) ustala się realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;

4) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż ø 50 mm;

5) 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;

6) uwzględnienie potrzeb ochrony przeciwpożarowej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, w terenach zabudowy usługowej oraz produkcyjno-usługowej w przypadku, jeżeli sieć wodociągowa nie zapewnia wymaganej ilości wody na cele przeciwpożarowe dopuszcza się realizacje zbiorników przeciwpożarowych;

7) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;

2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, grawitacyjne min. ø 160 mm oraz rurociągi tłoczne min. Ø 63 mm;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych, w tym poprzez ewentualną rozbudowę systemowej kanalizacji sanitarnej;

4) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, dopuszcza się:

a) indywidualne systemy oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,

b) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;

6) zagospodarowanie wód opadowych, w tym pochodzących z terenów utwardzonych dróg i dojazdów oraz parkingów, poprzez:

a) w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

b) odprowadzenie do kanalizacji opadowej,

c) retencję w miejscu z możliwością zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,

d) odprowadzenie do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań:

- zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,

- spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem,

e) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;

7) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) 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.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:

1) dla obszaru objętego planem istnieje możliwość zabezpieczenia dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej poprzez utrzymanie istniejących gazociągów niskiego i średniego ciśnienia;

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 o rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min. ø 40 mm;

4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych pod 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.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** 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) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa stałe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

1) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną (w tym oświetlenie) poprzez utrzymanie i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz realizację nowych, dla pełnego wyposażenia obszaru w energię elektryczną, w oparciu o urządzenia i sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem tj. stacje elektroenergetyczne 110/15kV: Niepołomice i Niepołomice MAN;

3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn;

4) dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi na zasadach nie naruszających pozostałych ustaleń planu;

5) dopuszczenie, w sposób który nie ogranicza podstawowego przeznaczenia wyznaczonego planem, zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na linie kablowe;

6) pasy ochronne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z § 6 ust. 9, w granicach których:

a) należy zapewnić możliwość swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,

b) obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;

7) dopuszczenie lokalizowania kolektorów słonecznych na dachach oraz ścianach budynków lub jako wolnostojących urządzeń na poziomie terenu oraz innych urządzeń umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej słońca.

7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

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, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, z tym, że w terenach MN2 i MN3, MU2 dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.

8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym ustala się:

1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Niepołomice dotyczącymi gospodarki odpadami;

2) zakaz składowania i przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;

3) zakaz zbierania i magazynowania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach);

4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;

5) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;

6) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.

Rozdział 4.
Przeznaczenie terenów

§ 13. 1. Określone w Rozdziale IV 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) wskaźnik 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, na zasadach określonych w § 5 ust. 4 jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7MN2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) wolnostojących obiektów usług publicznych,

b) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,

c) wbudowanej funkcji usługowej o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,

d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 34, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 60% powierzchni całkowitej budynku,

e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m^2 powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,

f) parkingów,

g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

h) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,

i) zieleni towarzyszącej, w tym izolacyjnej,

j) obiektów małej architektury,

k) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,

l) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą wyłącznie poza strefą odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania, której zakres oznaczono na rysunku planu.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.

5. W terenach MN2 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących w sytuacji przekroczenia wskaźników określonych w ust. 3, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust. 6.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40 %;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50 %;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,8;

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,

b) dla budynków usług komercyjnych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;

6) **geometria dachów**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,

b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-19MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

1) lokalizację:

a) wolnostojących obiektów usług publicznych,

b) wolnostojących obiektów usług komercyjnych,

c) wbudowanej funkcji usługowej o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi,

d) zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 34, w której funkcja usługowa o charakterze komercyjnym nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,

e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m^2 powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,

f) parkingów,

g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

h) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych,

i) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej,

j) obiektów małej architektury,

k) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,

l) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą wyłącznie poza strefą odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania, której zakres oznaczono na rysunku planu.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1 lit. b nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.

5. W terenach oznaczonych symbolami MN3 dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w ust. 6.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **MN3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 30%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6;

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 9 m,

b) dla budynków usług komercyjnych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;

6) **geometria dachów**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,

b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych,

c) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

d) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-25MU2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z definicją zawartą w **§ 3 ust. 1 pkt 34**, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;

3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących

4) w terenie 22MU2 stacji paliw;

5) zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MU2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m^2 powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;

2) parkingów;

3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

4) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

6) obiektów małej architektury;

7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

8) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

9) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 1, nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.

5. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów MU2.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolami MU2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 40%, za wyjątkiem terenu 22MU2, w którym wynosi minimum 30%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej – maksymalnie 10 m,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku mieszkalnego;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem 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 i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy, w terenie 22MU2 dopuszcza się stosowanie barw firmowych przedsiębiorstwa na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni każdej elewacji,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2U2** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zieleń urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) wolnostojących obiektów usług publicznych;

2) wolnostojących budynków garażowych;

3) funkcji mieszkalnej wbudowanej w budynki usługowe o powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej budynku;

4) magazynów, obiektów drobnej wytwórczości oraz stacji paliw w terenie 2U2;

5) parkingów;

6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

7) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

8) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

9) obiektów małej architektury;

10) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

11) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

12) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz o mocy powyżej 100 kW w formie urządzeń realizowanych na budynkach, zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6.

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów U.

4. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni przeznaczenia uzupełniającego określonego ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu inwestycji.

5. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 50%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,0;

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy usługowej – maksymalnie 11 m,

b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem 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 i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4U3** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym w powiązaniu z przystankami kolejowymi oraz towarzyszącą zieleń urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) wolnostojących obiektów usług publicznych;

2) w terenie 2U3 oraz 3U3 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych;

3) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50 m^2 powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;

4) parkingów;

5) urządzeń służących obsłudze podróżnych, w tym przystanki oraz zatoki postojowe;

6) innych obiektów i urządzeń związanych z obsługą transportu publicznego, w tym budynki służące obsłudze transportu publicznego oraz parkingów o funkcji socjalnej, administracyjnej, technicznej;

7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

8) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

9) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

10) obiektów małej architektury;

11) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

12) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

13) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów U3.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - w terenach 1U3, 4U3 - minimum 15%, w terenach 2U3 i 3U3 - minimum 40%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,2;

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcja usługową – maksymalnie 11 m,

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;

6) **geometria dachów:**

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów, z nakazem 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 i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7U4** z podstawowym przeznaczeniem pod:

1) zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zieleń urządzoną;

2) stacje paliw w terenie oznaczonym symbolem 7U4.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U4** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) wolnostojących obiektów usług publicznych;

2) wolnostojących budynków garażowych;

3) funkcji mieszkalnej wbudowanej w budynki usługowe o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;

4) obiektów wytwórczości;

5) parkingów;

6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

7) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

8) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

9) obiektów małej architektury;

10) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

11) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

12) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów U4.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.

5. W przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt 4 obowiązuje nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U4** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 70%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 20%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,4;

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy usługowej - maksymalnie 11 m,

b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem 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 i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy, w terenie 7U4 dopuszcza się stosowanie barw firmowych przedsiębiorstwa na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni każdej elewacji,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-8UP** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zieleń urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **UP** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) funkcji usług komercyjnych realizowanej jako wbudowaną lub w formie wolnostojących obiektów usługowych;

2) wolnostojących budynków garażowych;

3) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

4) parkingów;

5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

6) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

7) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

8) obiektów małej architektury;

9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

10) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów UP.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 26.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **UP**, z zastrzeżeniem ust. 6, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 25%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,8;

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy usługowej – maksymalnie 12 m,

b) dla budynków garażowych – maksymalnie 7 m; w przypadku realizacji zadaszenia w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku usługowego;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem 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 i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

6. Dla budynku dworca kolejowego dopuszcza się przebudowę z zastosowaniem ustaleń:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 80%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 1%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 2,1;

5) ustala się utrzymanie istniejącej formy dachu budynku dworca;

6) nie dopuszcza się nadbudowy budynku, z wyjątkiem zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele użytkowe, dopuszcza się możliwość zwiększenia istniejącej wysokości wynikającą z potrzeby utrzymania budynku w należytym stanie technicznym.

§ 21. 1. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1PU** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych i usługowych wraz z zapleczami magazynowymi, administracyjno-socjalnymi i obiektami związanymi z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **PU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń komunikacji;

2) usług publicznych;

3) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych;

4) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

5) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

6) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

7) obiektów małej architektury;

8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

9) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

10) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6.

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu PU.

4. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 9 lit. e.

5. W granicach terenu oznaczonego symbolem **PU** 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** – 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -** 1,75;

5) **wysokość zabudowy**: - maksymalnie 15 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, dla których wynosi maksymalnie 30 m;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy płaskie, z nakazem 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 i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) ustala się kierunek kształtowania zabudowy skupiający się na wykorzystaniu nowych technologii w wykończeniu obiektów, z użyciem materiałów takich jak np. stal, beton, szkło oraz zastosowaniem materiałów naturalnych,

b) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, dopuszcza się stosowanie barw firmowych przedsiębiorstwa na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni każdej elewacji,

c) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 22. 1. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjno-usługowej – park technologiczny** oznaczony na rysunku planu symbolem **1PUt** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację:

1) obiektów usługowych z zakresu rozwoju nauki w ramach parku technologicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury sportowej, rekreacyjnej, komunikacyjnej oraz technicznej, (w tym inkubatory przedsiębiorczości, parki technologiczne, centra technologiczne, usługi wysokich technologii, obiekty przemysłu wysokich technologii i rzemiosła, laboratoria, budynki administracyjno-biurowe, wystawiennicze);

2) obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych i usługowych wraz zapleczami administracyjno-socjalnymi i obiektami związanymi z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **PUt** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) zaplecza magazynowe towarzyszące funkcji podstawowej terenu;

2) urządzeń komunikacji;

3) usług publicznych;

4) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

5) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

6) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych oraz innych przekryć o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych nad urządzeniami sportowymi;

7) urządzeń i obiektów związanych z ekspozycją technologii na rzecz działalności naukowej;

8) budowli przystosowanych do instalowania urządzeń pomiarowych i badawczych;

9) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych;

10) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

11) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

12) obiektów małej architektury;

13) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

14) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

15) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6.

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu PUt

4. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią oznaczonego na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 9 lit. e.

5. W granicach terenu oznaczonego symbolem **PUt** 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** – 0,5;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**:

a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego, o których mowa w ust. 1 pkt 1: 2,5,

b) dla pozostałych obiektów: 1,75;

5) **wysokość zabudowy** - maksymalnie 15 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi, dla których wynosi maksymalnie 30 m;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy płaskie z nakazem 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 i rozwiązania materiałowe obiektów:**

a) ustala się kierunek kształtowania zabudowy skupiający się na wykorzystaniu nowych technologii w wykończeniu obiektów, z użyciem materiałów takich jak np. stal, beton, szkło oraz zastosowaniem materiałów naturalnych,

b) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, dopuszcza się stosowanie barw firmowych przedsiębiorstwa na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni każdej elewacji,

c) dopuszcza się możliwość realizacji tarasów na dachach płaskich,

d) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,

e) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-17R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami R w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:

1) wody stojące;

2) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych;

3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone oraz ciągi piesze i szlaki turystyczne z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

4) zbiornik retencyjny, przeciwpowodziowy w terenie 4R.

3. W granicach terenów R obowiązuje zakaz realizacji budynków, wiat i altan.

§ 24. 1. Wyznacza się **teren zieleni izolacyjnej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń pełniącą funkcję izolacyjną.

2. W granicy terenu oznaczonego symbolem **ZI** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) parkingów;

2) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

3) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

4) obiektów małej architektury;

5) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

6) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70%.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1-6ZP** z podstawowym przeznaczeniem pod publiczną zieleń urządzoną jako przestrzeń ogólnodostępną wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym obiektami małej architektury, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, ścieżki rowerowe i piesze.

2. W terenach oznaczonych symbolami ZP w ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację:

1) zieleni nieurządzonej;

2) zieleni izolacyjnej;

3) zbiorników retencyjnych;

4) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

6) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

7) obiektów małej architektury;

8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

9) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-15ZR**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleń izolacyjną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych.

2. W granicy terenów oznaczonych symbolami **ZR** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

1) realizację urządzeń wodnych;

2) wody stojące i płynące;

3) realizację zbiorników retencyjnych, przeciwpowodziowych;

4) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;

5) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe;

6) nieoznaczone na rysunku planu dojścia piesze, ciągi piesze, trasy rowerowe;

7) obiekty małej architektury - wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

8) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

9) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej - wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZR** ustala się zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

4. W granicach terenów **ZR** obowiązuje zakaz realizacji budynków.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami ZR ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 80%.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-23ZR.r**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleń izolacyjną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych na gruntach rolnych objętych ochroną.

2. W granicy terenów oznaczonych symbolami **ZR.r** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

1) realizację urządzeń wodnych;

2) wody stojące i płynące;

3) zieleń izolacyjną w terenach 4ZR.r, 5ZR.r, 6ZR.r, 10ZR.r, 20ZR.r;

4) zbiornik retencyjny, przeciwpowodziowy w ternie 1ZR.r;

5) dojazdy do pól;

6) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.

3. W terenach oznaczonych symbolami ZR.r ustala się:

1) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

2) zakaz realizacji budynków, wiat i altan;

3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 95%.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren lasów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL** o przeznaczeniu podstawowym pod lasy w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z dopuszczonymi na podstawie przepisów odrębnych, niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zakaz lokalizacji innych niż budynki obiektów budowlanych, z wyjątkiem służących dla potrzeb gospodarki leśnej;

3) dopuszczenie i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej.

3. Obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu ZL na cele nieleśne i zakaz realizacji obiektów z wyjątkiem przypadków dopuszczonych ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. W granicach terenów **ZL** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 95%.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-6WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **WS** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) pomostów, mostów i kładek pieszych oraz możliwość realizacji urządzeń wodnych;

2) budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową.

3. Tereny WS należy traktować jako jeden ciągły teren niezależnie od przecinających go terenów komunikacji oraz dopuszczonych mostów, urządzeń i połączeń komunikacyjnych.

4. Dopuszcza się prace konserwacyjne w zakresie utrzymania, zabezpieczenia oraz ochrony wynikające z realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 30. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3IT** obejmujące istniejące i projektowane obiekty, sieci i urządzenia związane z obsługą w infrastrukturę techniczną.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **IT** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

2) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

3) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

4) obiektów małej architektury;

5) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;

6) urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz o mocy powyżej 100 kW, zgodnie z ustaleniami w § 12 ust. 1 pkt 6.

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów IT.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami IT ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 20%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,2;

5) **wysokość obiektów** – maksymalnie 15m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi;

6) **geometria dachów** - wynikająca z przyjętych rozwiązań technologicznych;

7) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako powierzchnie utwardzone.

§ 31. 1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi ruchu samochodowego, w tym m.in.:

1) parkingi w formie:

a) zadaszonych oraz niezadaszonych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, motocykli i skuterów oraz pojazdów komunikacji zbiorowej,

b) zadaszonych oraz niezadaszonych stanowisk postojowych dla rowerów wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) obiekty obsługi parkingu z ograniczeniem do 50 m^2 powierzchni zabudowy.

2. W granicy terenu oznaczonego symbolem **KS** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację:

1) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) funkcji zaplecza technicznego, socjalnego w tym obiekty ustępów publicznych;

3) zbiorników przeciwpożarowych;

4) zieleni towarzyszącej, w tym urządzonej i izolacyjnej;

5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

6) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

7) obiektów małej architektury;

8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.

3. W granicy terenu oznaczonego symbolem **KS** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wjazd, place manewrowe i postojowe realizować jako utwardzone;

2) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 20%;

3) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;

4) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,001;

5) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,2;

6) **wysokość zabudowy** - do 5 m;

7) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się realizację dachów płaskich; dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci;

8) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze jaskrawym,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny kolejowe**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4KK1** z podstawowym przeznaczeniem pod torowiska wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym dla linii kolejowej.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **KK1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) dojazdów niewydzielonych w planie, w tym wiaduktów kolejowych;

2) parkingów, w tym stanowisk postojowych dla rowerów;

3) budynków usługowych;

4) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

5) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) zieleni towarzyszącej, w tym urządzonej i izolacyjnej;

7) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

8) obiektów małej architektury;

9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego określonego w ust. 3 pkt 3 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,8;

5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 10 m, z zastrzeżeniem zapisu §5 ust. 13 pkt 3 lit a;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,

b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

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

7) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

4. Tereny należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji kolei**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2KKu3** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi ruchu samochodowego w systemie parkingów strategicznych „Parkuj i Jedź”, w tym m.in.:

1) otwarte parkingi naziemne w formie:

a) zadaszonych oraz niezadaszonych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, motocykli i skuterów oraz pojazdów komunikacji zbiorowej,

b) zadaszonych oraz niezadaszonych stanowisk postojowych dla rowerów, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) parkingi wielopoziomowe;

3) urządzenia służące obsłudze podróżnych, w tym przystanki oraz zatoki postojowe;

4) inne obiekty i urządzenia związane z obsługą transportu publicznego, w tym budynki służące obsłudze transportu publicznego oraz parkingów o funkcji socjalnej, administracyjnej, technicznej;

5) budynki usługowe;

6) zieleń urządzona.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **KKu3** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację:

1) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

2) realizację obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

4) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

5) obiektów małej architektury;

6) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **KKu3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) wymiary i usytuowanie miejsc postojowych winny odpowiadać przepisom odrębnym;

2) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniej niż 5 stanowisk postojowych na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

3) wody opadowe odprowadzane z terenów parkingów wymagają oczyszczenia przed wprowadzeniem ich do odbiorników lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60%;

5) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 10%;

6) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,01;

7) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 2,5;

8) **wysokość zabudowy:**

a) dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 2 oraz 5 – maksymalnie 15 m,

b) dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 4 - maksymalnie 8 m;

c) dla pozostałych obiektów zgodnie z ustaleniami z zastrzeżeniem zapisu §5 ust. 13 pkt 3;

9) **geometria dachów**:

a) dla obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 2, 4, 5 – ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z możliwością przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,

b) dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci,

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi;

10) **kolorystyka i rozwiązania materiałowe obiektów**:

a) w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, dopuszcza się inne barwy jako oznaczenia kolorystyczne na powierzchni nie większej niż 30% elewacji, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) ustala się zasadę, aby dachy strome obiektów posiadały kolory tożsame lub ciemniejsze niż ich ściany,

c) nie dopuszcza się stosowania materiałów o nawierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny kolei i komunikacji kołowej**, oznaczony na rysunku planu symbolami **1-2KKd** z podstawowym przeznaczeniem pod torowiska wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym dla linii kolejowej oraz obiekty i urządzenia komunikacji kołowej, w tym wiadukty kolejowe.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolem KKd w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) parkingów, w tym stanowisk postojowych dla rowerów;

2) urządzeń i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

3) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

5) nieoznaczonych na rysunku planu dojść pieszych, ciągów pieszych, tras rowerowych;

6) obiektów małej architektury;

7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno–odparowujących), za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych.

3. Tereny należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji** z podziałem na:

1) tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:

a) klasy A - autostrada, oznaczony symbolami **1-4KDA**,

b) klasy głównej, oznaczone symbolami **1-10KDG,**

c) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **1KDZ,**

d) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-9KDL,**

e) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-12KDD;**

2) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1-9KDW;**

3) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami **1-3KX,** w obrębie których dopuszcza się również lokalizację tras rowerowych.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolami KDA, KDG, KDZ, KDL oraz KDD jest lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, zjazdy, chodniki, obiekty małej architektury, trasy rowerowe, ciągi piesze, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej). Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych funkcjonalnie z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg KDD i KDL.

3. Tereny dróg wewnętrznych KDW przeznacza się pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

4. Tereny ciągów pieszo-jezdnych KX przeznacza się pod budowle przeznaczone do obsługi ruchu pieszego rowerowego i samochodowego - wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nim obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

5. Dla dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokości

w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. W terenach komunikacji dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.

7. W granicach terenów określonych w ust. 1, w miejscu przecięcia z rowami i ciekami wodnymi ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

§ 36. W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty

z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

1) dla terenów o symbolach: MN2, MN3, MU2, U2, U3, U4, PU, PUt - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach

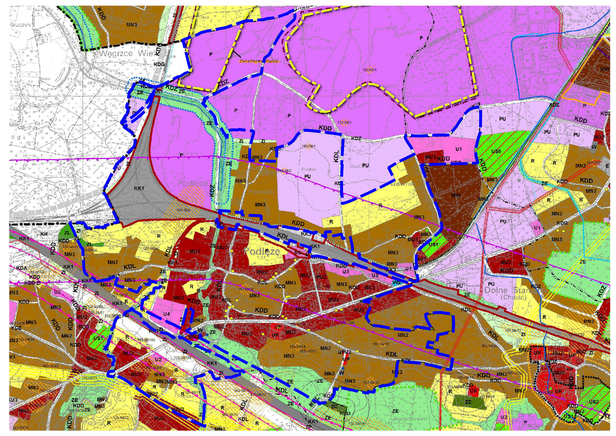
Marek Ciastoń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICE
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PODŁĘŻE - ETAP A1

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXII/325/16 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2016 ROKU Z PÓŹN. ZM.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIII/824/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 28 września 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM



USTALENIA STUDIUM PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXIII/629/10 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 27 KWIETNIA 2010 NIE PODLEGAJĄCE ZMIANOM

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1 - MN4)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW
- Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU1, MU2, MU3)
- Tereny miejskiej przestrzeni publicznej PP
- Tereny usług publicznych UP
- Tereny usług publicznych - Zamek Królewski UPZ
- Tereny kościołów, klasztorów UK
- Tereny usług (U1-U5)
- Tereny sportu (US1 - US6)
- Tereny usług turystyki i sportu UT1, UT2
- Tereny przemysłu P
- Tereny przemysłu i usług PU, PUS
- Tereny eksploatacji górniczej z rekultywacją w kierunku zabudowy mieszkaniowej PG/MN3
- Tereny eksploatacji górniczej z rekultywacją w kierunku usług sportu PG/US
- Tereny Parków Technologicznych Ptch
- Tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę W
- Tereny infrastruktury technicznej odprowadzania ścieków K
- Tereny infrastruktury technicznej energetyki E
- Teren infrastruktury technicznej zaopatrzenia w gaz G
- Tereny zieleni urządzonej ZP1
- Tereny zieleni urządzonej związane z ekspozycją Zamku Królewskiego ZPZ
- Korytarze i ciągi ekologiczne oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych ZE
- Tereny zieleni izolacyjnej ZI
- Tereny cmentarzy ZC
- Tereny cmentarzyska zwierząt ZCZ
- Tereny rolne R
- Tereny usług i produkcji rolniczej RU
- Tereny lasów ZL
- Tereny obsługi gospodarki leśnej RUL
- Tereny wód śródlądowych WS
- Autostrada KDA
- Drogi klasy głównej przyspieszonej KDGP
- Drogi klasy głównej KDG
- Drogi klasy głównej KDZ
- Drogi klasy lokalnej KDL
- Drogi klasy dojazdowej KDD
- Rezerwa pod połączenie drogi KDG z autostradą KR
- Linia kolejowa KK1
- Projektowana linia kolejowa Podłęże - Piekiełko KK2
- Teren zajęcza parkingowego kolei KK3
- Teren obsługi komunikacji (KU1, KU2, KU3)
- Ścieżki rowerowe
- Proponowana lokalizacja przepraw pieszo - rowerowych na Wiśle
- Granica strefy śródmiejskiej
- Granica strefy śródmiejskiej centrum
- Granice obszarów przeznaczonych do przekształceń i rewitalizacji

OBSZARY I OBIEKTY PRZYRODNICZE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ I PROJEKTOWANE OBSZARY CHRONIONE

- Rezerwaty przyrody
- Pomniki przyrody
- Granica projektowanego Niepołomickiego Parku Krajobrazowego

OCHRONA ZASOBÓW KULTUROWYCH

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Obiekty objęte gminną ewidencją zabytków
- Obiekty o wysokich wartościach kulturowych wskazane do ochrony
- Stanowiska archeologiczne wg kart AZP, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- Stanowiska archeologiczne zarejestrowane podczas badań związanych z budową autostrady
- Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Strefa częściowej ochrony konserwatorskiej
- Strefa ekspozycji krajobrazowej

OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA I PLANOWANE INWESTYCJE WODNE

- Obszar potencjalnej lokalizacji stopnia wodnego

INNE USTALENIA

- Strefa uciążliwości autostrady A4 - 50 m
- Strefa uciążliwości autostrady A4 - 150 m
- Strefa uciążliwości linii kolejowej
- Linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą techniczną
- Projektowana linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną - przebieg orientacyjny
- Strefa techniczne wzdłuż istniejącego gazociągu wysokoprężnego

INNE OZNACZENIA

- Granica gminy
- Granica sołectw
- Cieki
- Istniejące i projektowane ujęcia wody
- Obszary cenne przyrodniczo
- Kontynuacja drogi KDG - orientacyjny przebieg
- Pomniki

USTALENIA WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN STUDIUM

Ustalenia wynikające ze zmiany nr 2 oznaczono symbolem "+"

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych MN3/W
- Tereny usług publicznych położone w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych UP/W
- Tereny usług położone w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych U1/W
- Tereny korytarzy i ciągów ekologicznych oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych ZE/N
- Tereny sportu i rekreacji położone w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych US5/W
- Tereny cmentarzy zamkniętych ZC/J

OBSZARY I OBIEKTY PRZYRODNICZE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

- Obszary Natura 2000

ZŁOŻA SUROWCÓW MINERALNYCH

- Granice złóż surowców mineralnych - zaktualizowane w ramach zmiany studium w zakresie określonym Uchwałą Nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r.
- Granice złóż surowców mineralnych - przed aktualizacją
- Granice obszarów górniczych
- Granice terenów górniczych
- Filar ochronny dla potoku Drwinka

OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA

- Wały przeciwpowodziowe
- Strefa ochronna wałów przeciwpowodziowych
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- Granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym
- Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat
- Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat

INNE USTALENIA

- Granice głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 451
- Strefa 50 m od cmentarza
- Strefa 150 m od cmentarza
- Strefa ochronna wokół kompleksu wojskowego K-3300 Kłaj

INNE OZNACZENIA

- Granice terenów zamkniętych
- Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy wg. Dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Pobiednik k/Krakowa

DODATKOWE INFORMACJE

- Zaktualizowany przebieg potoku Drwinka

LEGENDA:

ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU PLANU

- granica strefy ochronnej zabytków archeologicznych
- granica strefy zagrożeń poradiometrycznego oddziaływania autostrady na środowisko (50 m od krawędzi jezdni)
- granica strefy ograniczonej użytkowalności przedmiotowego oddziaływania autostrady na środowisko (150 m od krawędzi jezdni)
- granica terenów zamkniętych
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
- granice terenów górniczych
- granice obszarów górniczych
- granica sołectwa Niepołomice

ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU PLANU - WYMAGAJĄCE UWZGLĘDNIENIA KOREKTY(+)

- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- granica obszaru "Dolina Wisły"
- pomniki przyrody
- granice obszarów Natura 2000
- pas zieleni izolacyjnej (50 m)
- pas zieleni izolacyjnej (150 m)
- granica obszaru, w którym występują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego
- granica terenów zamkniętych

ELEMENTY INFORMACYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU

- obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie - raz na 500 lat (Q0,2%)
- obszary narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego (Q1%)
- wał przeciwpowodziowy od rzeki Podłężanki
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV
- istniejąca linia SN
- stacje transformatorowe
- gazociąg wysokoprężny DN500
- strefa kontrolowana od gazociągu wysokoprężnego
- planowane ujęcia wody
- projektowany główny wylot przelewowy
- pompownie ścieków

SKALA 1:2000

50 0 50 100 m

	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICE DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PODŁĘŻE - ETAP A1 ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXII/325/16 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2016 ROKU Z PÓŹN. ZM. RYSUNEK PLANU	WRZESIEŃ 2023
	mgr inż. arch. Magdalena Czechowska upoważnienie do sporządzania planu miejscowego na podstawie art. 9 ust.1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr inż. arch. Magdalena Fajkusz upoważnienie do sporządzania planu miejscowego na podstawie art. 9 ust.1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ZESPÓŁ PROJEKTOWY	DATA
	mgr inż. Dorota Borowiec - Rodkowska mgr inż. Aleksandra Jóźwiczuk mgr inż. Marta Błeniacz mgr inż. Ewelina Lubach ZESPÓŁ PROJEKTOWY	1:2000 SKALA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/824/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 28 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICE DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI PODŁĘŻE – ETAP A1

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.), zawiera listę uwag nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo.

CZĘŚĆ I – W RAMACH I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (etap A)

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice po raz pierwszy w okresie od 05.08.2022 r. do 26.08.2022 r. Informację o terminach: wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i możliwości zgłaszania uwag Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice ogłosił za pomocą komunikatu prasowego, komunikatu w Internecie (zamieszczonego na stronie http://bip.malopolska.pl/umigniepolomice) oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice. W toku wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu t.j. do dnia 09.09.2022 r. wniesiono 20 uwag, z czego Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice nie uwzględnił w całości lub w części 18 uwag.

W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Miejska w Niepołomicach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

LP.	DATA WPŁYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	18.08.2022	[…]*	W związku z wyłożonym projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla części Podłęża – etap A, zgłasza uwagi do w/w projektu. Uwagi dotyczą działki znajdującej się w Podłężu, dawny nr 195/1, a obecnie nr 195/2. W projekcie planu zagospodarowania działka ta: - w części górnej jest już przekwalifikowana (zgodnie z wcześniejszym jej wnioskiem) i zaznaczona jako 17MN3 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Jej uwaga związana z dostępem do istniejącej już drogi wewnętrznej dla tej części działki. Z projektu nie wynika jednoznacznie, aby ta część działki miała taki dostęp. W	Dz. nr 195/2	**17MN3, 11R, 4KDG, 1KDW**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo poprzez przedłużenie drogi wewnętrznej KDW do północnej granicy działki, której dotyczy uwaga. Uwaga nieuwzględniona w zakresie poszerzenia terenu przeznaczonego pod zabudowę -

			związku z tym prosi o ewentualną korektę. - w części dolnej w/w działka jest działką „R” – rolniczą, przy czym sąsiednia działka jest już działką budowlaną. Proszę o przekwalifikowanie tej części działki na działkę budowlaną. Za uwzględnienie jej uwag bardzo dziękuje. W załączeniu przesyła kserokopie wyrysu z mapy ewidencyjnej z roku 2010 z zaznaczonymi odręcznie uwagami. W uzupełnieniu powyższego pisma informuje, że: - działka nr 195/1 została przekształcona w działkę nr 195/2 oraz nr 195/3, którą obecnie oznaczona jest droga. - działka 195/2 objęta jest księgą wieczystą: KR 21/000 39725/5.					działka położona jest w terenach gleb klasy I-III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha
2.	26.08.2022	[…]*	Uwaga do wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla Podłęża etap A dotyczy działki 1396 obszar Podłęże. Prosi o uwzględnienie całości działki w terenie usługowo-budowlanych.	Dz. nr 1396	**1MU2, 22ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona Działka położona jest w terenach gleb klasy I-III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha
3.	03.08.2022	[…]*	Niniejszym zwraca się z uwagą do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże – etap A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a dokładnie o działkę 1447/4 przylegającą do nowo wybudowanej drogi „Rakus”. Jej położenie jest bezpośrednie przy drodze i chciałaby prosić o możliwość przekształcenia jej lub jej części na teren budowlany. Tym bardziej, że okolice przylegające działki w jakimś stopniu są gruntem budowlanym. Prosi o przyjrzenie się tej sprawie.	Dz. nr 1447/4	**14ZR, 5ZR.r**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez przeznaczenie na cele budowlane północnej części działki, gdzie uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze. Brak możliwości wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całej nieruchomości gdyż działka położona jest w terenach gleb klasy I-III,

								objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4.	24.08.2022	[…]*	Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże – etap A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dotycząca nieruchomości zlokalizowanych pod adresem Podłęże 746. Pełną treść przesyła w załączniku. Prosi o usunięcie z obszaru należącej do niego działki o numerze 927/12 oraz działki 927/10, której jest współwłaścicielem, znajdujących się w miejscowości Podłęże, planu umiejscowienia w ich północnej części terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (oznaczenie 6KDD) oraz jakiejkolwiek innej drogi. Swoją prośbę uzasadnia poniższymi argumentami: 1. Począwszy od zachodniej granicy działki 927/10 idąc w kierunku wschodnim planowane umiejscowienie terenu drogi publicznej przebiega w całości przez działki będące własnością prywatną. Wszystkie okoliczne nieruchomości mają zapewniony dostęp do drogi publicznej w sposób inny niż przeprowadzenie tego dostępu przez teren posiadanych przez niego działek. W związku z tym nie ma konieczności wytyczania nowej drogi dojazdowej do tych nieruchomości. 2. Przedstawiony projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego opiera się na nieaktualnej mapie nie uwzględniającej wybudowanych w okolicy nowych domów, w tym jego domu o numerze porządkowym […]* powstałego tam zgodnie z wydanym przez Starostę Wielickiego w dn. 27.09.2019r. pozwoleniem na budowę (Decyzja nr 1430.2018, sygnatura dokumentu BGN.6740.SN.1308.2018) i oddanym do użytku zgodnie z potwierdzeniem przyjęcia obiektu budowlanego do użytkowania wydanym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce w dn. 02.07.2020r. (nr dokumentu NG.5120.36.2020). 3. Obowiązujący w momencie zakupu przez niego ww. nieruchomości (tj. w dn. 10.07.2020r.), a także aktualnie, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje umiejscowienie na północnym skraju działek 927/10 i 927/12 drogi wewnętrznej (oznaczenie KW), która nie podlega możliwości wywłaszczenia przez Skarb Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego zgodnie z obowiązującym prawem w Polsce. Zmiana powyższego stanu i pojawienie się możliwości wywłaszczenia części działki przez gminę będzie dla niego niekorzystne. 4. Wyżej wymienione nieruchomości (współwłasność w działce 972/10 oraz dom wraz z działką 927/12) nabył przy wsparciu kredytu hipotecznego z 30-letnim okresem spłaty. W przypadku potencjalnego wywłaszczenia części ww. działek przez gminę celem realizacji założeń projektu nowego MPZP dotyczących umiejscowienia drogi publicznej klasy dojazdowej na północnym	Dz. nr 927/12, 927/10	**1MN2, 6KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo poprzez przywrócenie w projekcie planu przeznaczenia pod drogę wewnętrzną zgodnie z jej przebiegiem określonym w obowiązującym MPZP przyjętym uchwała nr XLI/581/05 z dnia 19.12.2005r.w sprawie uchwalenia miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice – obszar „B" obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów. Uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji terenu przeznaczonego pod drogę z uwagi na potrzebę zachowania ciągłości układu komunikacyjnego w przedmiotowym rejonie.

			skraju działek 927/10 i 927/12, wartość posiadanych przez niego nieruchomości spadnie w wyniku zmniejszenia ich powierzchni. Zgodnie z zapisami umowy o kredyt hipoteczny, którą zawarł przy zakupie nieruchomości, spadek jej wartości może wywołać określone negatywne konsekwencje dla mnie jako kredytobiorcy, np.: obowiązek ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu, konieczność zmiany zabezpieczenia spłaty kredytu, konieczność wcześniejszej spłaty części kredytu. 5. Planowane umiejscowienie drogi publicznej na terenie działki 972/12 oraz zapisy projektu MPZP określające zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy są sprzeczne z treścią art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. 2022. 1693 t.j) zgodnie z którą obiekty budowlane znajdujące się przy drogach powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla dróg gminnych w terenie zabudowanym. Zgodnie z regułą hierarchiczną wykładni prawa (lex superior derogat legi inferiori) przepis prawny wyższego rzędu uchyla przepis znajdujący się niżej hierarchii ważności. Ową hierarchę ważności aktów prawnych statuuje art. 87 Konstytucji RP. Zgodnie z przyjętą hierarchią akty prawa miejscowego ustępują rangą m.in. rozporządzeniom i ustawom. Także art. 91 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne, a taką nieważność może orzec organ nadzoru, którym zgodnie z brzmieniem art. 85 i 86 ustawy o samorządzie gminnym są: Prezes Rady Ministrów i Wojewoda. Według wyłożonego do wglądu publicznego projektu MPZP, odległość mojego domu o numerze porządkowym 746 zlokalizowanego na działce 927/12 wynosi ok. 5m od zewnętrznej krawędzi planowanej drogi, czyli mniej niż dopuszcza treść Ustawy o drogach publicznych, aktu prawnego mającego wyższość nad prawem miejscowym, którym jest MPZP. Prosi o pozytywne rozpatrzenie jego prośby.					
5.	30.08.2022	[…]*	Całość treści w załączniku. Prosi o usunięcie z obszaru działki 972/10, której jest współwłaścicielem, znajdującej się w miejscowości Podłęże, planu umiejscowienia w jej północnej części terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (oznaczenie 6KDD), oraz jakiejkolwiek innej drogi. Swoją prośbę uzasadnia poniższymi argumentami: 1. Począwszy od zachodniej granicy działki 972/10 idąc w kierunku wschodnim planowane umiejscowienie terenu drogi publicznej przebiega w całości przez działki będące własnością prywatną. Wszystkie okoliczne nieruchomości mają zapewniony dostęp do drogi publicznej w sposób inny niż przeprowadzenie tego dostępu przez teren posiadanych przez niego działek. W związku z tym nie ma konieczności wytyczania nowej drogi dojazdowej do tych nieruchomości. 2. Przedstawiony projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego opiera się na nieaktualnej mapie nie uwzględniającej wybudowanych w okolicy nowych domów, w tym jego domu o	Dz. nr 972/10	**1MN2, 6KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo poprzez przywrócenie w projekcie planu przeznaczenia pod drogę wewnętrzną zgodnie z jej przebiegiem określonym w obowiązującym MPZP przyjętym uchwała nr XLI/581/05 z dnia 19.12.2005r.w sprawie uchwalenia miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice – obszar „B" obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże,

			numerze porządkowym 745 powstałego tam zgodnie z wydanym przez Starostę Wielickiego w dn. 27.09.2018r. pozwoleniem na budowę (sygnatura dokumentu BGN.6740.SN.1307.2018) i oddanym do użytku zgodnie z Potwierdzeniem przyjęcia obiektu budowlanego do użytkowania wydanym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wieliczce w dn. 02.07.2020r. (nr dokumentu NG.5120.37.2020). 3. Obowiązujący w momencie zakupu przeze mnie ww. nieruchomości (tj. w dn. 29.07.2020r.), a także aktualnie, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje umiejscowienie na północnym skraju działki 927/10 drogi wewnętrznej (oznaczenie KW), która nie podlega możliwości wywłaszczenia przez Skarb Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego zgodnie z obowiązującym prawem w Polsce. Zmiana powyższego stanu i pojawienie się możliwości wywłaszczenia części działki przez gminę będzie dla mnie niekorzystne. 4. Wyżej wymienioną nieruchomość (współwłasność w działce 927/10 oraz dom wraz z działką 927/11) nabył przy wsparciu kredytu hipotecznego z 25 letnim okresie spłaty. W przypadku potencjalnego wywłaszczenia części ww. działek przez Gminę celem realizacji założeń projektu nowego MPZP dotyczących umiejscowienia drogi publicznej klasy dojazdowej na północnym skraju działki 927/10, wartość posiadanych przez niego nieruchomości spadnie w wyniku zmniejszenia ich powierzchni. Zgodnie z zapisami umowy o kredyt hipoteczny, którą zawarł przy zakupie nieruchomości, spadek jej wartości może wywołać określone negatywne konsekwencje dla niego jego kredytobiorcy, np.: obowiązek ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu, konieczność wcześniejszej spłaty części kredytu. Prosi o pozytywne rozpatrzenie prośby.					Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów. Uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji terenu przeznaczonego pod drogę z uwagi na potrzebę zachowania ciągłości układu komunikacyjnego w przedmiotowym rejonie.
6.	01.09.2022	[…]*	Działając w imieniu własnym, na podstawie art. 8c i art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 46 pkt. 1 i art. 54 ust. 2-3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jako współwłaściciel nieruchomości położonych w miejscowości Podłęże, gmina Niepołomice, powiat wielicki, województwo małopolskie, utworzonych z działek ewidencyjnych o numerach: 321/2, 323, 324 (dalej także Nieruchomość), w trybie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże – etap A (dalej także Projekt), wnosi o zmianę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów zabudowy produkcyjo-usługowej – park technologiczny (oznaczonych symbolem 1PUt) z projektowanego 0,7 na 0,2. Na działce planowane jest przeniesienie firmy transportowo-usługowo-magazynowej, aktualnie mającej siedzibę pod adresem […]*, o czym niejednokrotnie Urząd Miasta i Gminy Niepołomice był informowany. Ich starania o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Niepołomickiej strefy Przemysłowej trwają już od 2006r.	Dz. nr 321/2, 323, 324	**1PUt**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez korektę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy w stopniu, zapewniającym optymalne zagospodarowanie nieruchomości z uwagi na jej położenie oraz nadany charakter przeznaczenia.

			1. W dniu 05.06.2006r. Pan Burmistrz […]* poinformował pismem, iż ich wniosek został uwzględniony w projekcie zmiany punktowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Niepołomickiej Strefy Przemysłowej. 2. 24.05.2017r. od Pana Wiceburmistrza […]* otrzymali oświadczenie o istnieniu możliwości połączenia planowanej inwestycji polegającej na urządzeniu parkingu na działkach nr 323 i 324 w Podłężu. 3. W dniu 31 maja 2017r. ponowili pismo o przekwalifikowanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działek rolnych o numerze 1272 i 1273 na działki przemysłowe. 4. W dniu 27.09.2017r. wystosowaliśmy pismo z prośbą o uzgodnienie załączonego projektu na budowę zjazdu publicznego z drogi gminnej o numerze działki 558/2 na działkę 323 i 324 położonej w miejscowości Podłęże, w związku z planowanym powstaniem firmy transportowej, dla której zjazd jest niezbędny do wykorzystania przez samochody ciężarowe do 40 ton ładowności. 5. W dniu 06.10.2017r. otrzymali od Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice Pana [..]* decyzję nr […]* na wyrażenie zgody na urządzenie zjazdu publicznego z drogi gminnej dz. nr 558/2 na dz. nr 323, 324 w Podłęże, gm. Niepołomice. 6. Dnia 26.07.2021r. wykonali techniczny odbiór zjazdu publicznego z drogi gminnej na dz. nr 558/2 na dz. nr 323 i 324 w miejscowości Podłęże. 7. Nadmienia, iż w 2017r. Urząd Miasta i Gminy Niepołomice wiedząc o konieczności przeniesienia firmy, wydał zgodę na wjazd na działkę. W miejscu obecnej siedziby firmy planowane jest wybudowanie stacji kolejowych „Podłęże – Piekiełko”, w związku z czym zostanie ona wysiedlona. W załącznik przesyłają dokumenty na potwierdzenie ich starań o przeniesienie firmy, w związku z planowaną budową kolei „Podłęże – Piekiełko”. Z uwagi na zlikwidowanie MRJ likwidujecie Państwo możliwość inwestycji o budynki przeznaczone na zamieszkanie. Wnioskuje o dopisanie przeznaczenia podstawowego budynków z przeznaczeniem na budynki socjalno-noclegowe dla zatrudnianych pracowników. Należy wskazać, że obecne zapisy Projektu w niebagatelna sposób ograniczają zabudowy Nieruchomości. W sytuacji realizacji na Nieruchomości budynku parterowego, projektowany minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,7 wymusza zabudowę działki w co najmniej 70%, co praktycznie uniemożliwia inwestycje o charakterze przemysłowo – usługowym, gdyż pozostałe 30% powierzchni Nieruchomości musi zgodnie z pozostałymi zapisami Projektu zostać podzielone pomiędzy powierzchnię biologicznie czynną (min. 15%) oraz utwardzenia terenu – drogi wewnętrzne i miejsca postojowe (brakujące 15%). W związku z tym, że charakter inwestycji na terenie o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym wymusza przewidzenie wielu miejsc postojowych i rozbudowany system obsługi komunikacyjnej co automatycznie przekłada się na znacznie większy udział utwardzeń niż pozostałe					

			15%. Reasumując proponowane zapisy Projektu sprawiają, iż niemożliwym, w razie jego uchwalenia w obecnym kształcie, stanie się wykorzystanie potencjału Nieruchomości i jej zagospodarowanie z uwzględnieniem walorów ekonomicznych Nieruchomości. Załączone pisma, prośby, decyzja i protokół techniczny.					
7.	05.09.2022	[…]*	Wnoszą następujące uwagi: 1. W części tekstowej – str. 6 ust. 4 pkt. 3, użyto zapisu „Wał Podłężanki". Wg „Wód Polskich" rzeka Podłężanka nie posiada wałów na terenie Podłęża. W piśmie „Wód Polskich" z dnia 21.02.2022r., skierowanym na ręce Sołtys wsi Podłęże napisano: „…Wskazane w piśmie „groble" na odcinku od ujścia do rzeki Wisły do zakola powyżej mostu w ciągu linii kolejowej relacji Podłęże – Batowice, to obustronne obwałowania potoku Podłężanka. Pozostałe odcinki „grobli" nie są wałami przeciwpowodziowymi, tylko nasypami ziemnymi powstałymi przez lata realizacji prac konserwacyjnych z odkładów pochodzących z odmulania koryta potoku Podłężanka…". Należy wyjaśnić tą istotną rozbieżność. 2. W części tekstowej w § 7 pkt 2 – zapisano – „dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach PU, PUt, U2, U3, U4". Wnoszą o wykreślenie tego zapisu w stosunku do terenów U2, U3, U4 bowiem są one zlokalizowane w rejonach Podłęża o znacznej gęstości zaludnienia i w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Ponadto dla terenów objętych PUt wnoszą o określenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej od granic działek budowlanych oraz określenie min. odległości linii zabudowy budynków i obiektów produkcyjno-usługowych od granicy z działkami budowlanymi. 3. Rejon stacji kolejowej w Podłężu: Uwagi dotyczą terenów przylegających do terenów kolejowych, przejętych od PKP, stanowiących własność Gminy. Wnoszą o oznaczenie terenów zgodnie z uchwalonym przez Radę Miejską „Programem rewitalizacji…". I tak: - zmianę przeznaczenia terenu 1U3 na ZP – zgodnie z „Programem rewitalizacji…" i opracowana „Koncepcją zagospodarowania…" - zmianę przeznaczenia części wschodniej terenu parkingu południowego 2KK3 na ZP - zmianę przeznaczenia teren między budynkami stacyjnymi z 1UP na ZP - przeznaczenie w całości terenów 2U4 i 3U4 na ZP – tzw. „Nożyce" 4. Brak w planie drogi dojazdowej do działek zabudowanych i terenów rolnych z ul. Rudzica, powstałej w wyniku scaleń gruntów po budowie autostrady. 5. Błędnie oznaczone przeznaczenie działki gminnej z ujęciem wody – 881/4 w rejonie Ośrodka Zdrowia – powinno być IT a jest MN. 6. Zmianę przeznaczenia działek 797 i 798 zlokalizowanych w rejonie skrzyżowania ul. Piaski z drogą 964, z 19Mu2 na oznaczenie odpowiadające przeznaczeniu komunikacyjnemu (ulica, parkingi). W/w związane jest z planowaną przebudową niebezpiecznego skrzyżowania.	Dz. nr 797, 798 oraz przeznaczenia: PU, PUt, U2, U3, U4, 1U3, 2U4, 3U4, 2KK3	**PU, PUt, U2, U3, U4, 1U3, 2U4, 3U4, 2KKu3**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1 ustalenia wprowadzono zgodnie z wytycznymi Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie. Ad.2. uwaga uwzględniona częściowo poprzez korektę zapisów oraz wprowadzenie regulacji w zakresie zapewnienia izolacji pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a terenami produkcyjno-usługowymi. Ad 3 Uwaga uwzględniona częściowo poprzez korektę przeznaczeń terenów. Ad 4, 5, 6 Uwaga uwzględniona.

8.	06.09.2022	[…]*	Uprzejmie proszą o przekształcenie działki: KW. Nr 462 – Podłęże, Gmina Niepołomice […]* p. qr. Nr 710 na działkę o nr 257 o pow. 0,24ha z działki rolnej na działkę budowlaną.	Dz. nr 257	**2MN3, 5R**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny R - tereny rolnicze. Wprowadzenie proponowanych zapisów prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9.	06.09.2022	[…]*	Działając imieniem jej Klientów […]* w ślad za złożonym wnioskiem o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 07 kwietnia 2022r. (w załączeniu wniosek wraz z pełnomocnictwami) oraz okolicznością, wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże, składa uwagi do ww. projektu. Wskazuje, iż jej klienci są właścicielami działki 202/1 położonej w miejscowości Podłęże. W projekcie planu uznano, że działka ta ma w części przeznaczenia jako tereny rolne, a w części jako tereny zabudowy mieszkalno-rodzinnej. Na skutek takich zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego terenu nie będzie możliwym dokonania podziału tejże nieruchomości pomiędzy 3 właścicieli oraz podjęcie dalszych czynności inwestycyjnych na nieruchomości. W okolicy położenia działki istnieje zabudowa mieszkaniowo-rodzinna. W załączeniu przekłada również wpis z rejestru gruntów, z którego wynika, że większa część nieruchomości stanowi klasę gruntu V, a pozostała to III b. Wobec tego wnosi o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże dla działki nr 202/1 poprzez wskazanie, że teren działki 202/1 ma w całości przeznaczenie na budownictwo mieszkalno-rodzinne.	Dz. nr 202/1	**17MN3, 11R, 2KDL, 1KDW**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo z wyjątkiem niewielkiego fragmentu działki położonego w terenach gleb klasy I-III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha, w tym dotyczącą wnioskowanej działki
10.	07.09.2022	[…]*	Działając imieniem jej Klientów […]* w ślad za złożonym wnioskiem o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 07 kwietnia 2022r. (w załączeniu wniosek wraz z pełnomocnictwami) oraz okolicznością, wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże, składa uwagi do ww. projektu. Wskazuje, iż jej klienci są właścicielami działki 202/1 położonej w miejscowości Podłęże. W	Dz. nr 202/1	**17MN3, 11R, 2KDL, 1KDW**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo z wyjątkiem niewielkiego fragmentu działki położonego w terenach gleb klasy I- III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i

			projekcie planu uznano, że działka ta ma w części przeznaczenia jako tereny rolne, a w części jako tereny zabudowy mieszkalno-rodzinnej. Na skutek takich zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego terenu nie będzie możliwym dokonania podziału tejże nieruchomości pomiędzy 3 właścicieli oraz podjęcie dalszych czynności inwestycyjnych na nieruchomości. W okolicy położenia działki istnieje zabudowa mieszkaniowo-rodzinna. W załączeniu przekłada również wpis z rejestru gruntów, z którego wynika, że większa część nieruchomości stanowi klasę gruntu V, a pozostała to III b. Wobec tego wnosi o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże dla działki nr 202/1 poprzez wskazanie, że teren działki 202/1 ma w całości przeznaczenie na budownictwo mieszkalno-rodzinne.					leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha, w tym dotyczącą wnioskowanej działki
11.	07.09.2022	[…]*	Wnosi następujące uwagi do projektu planu miejscowego: Niniejsze uwagi dotyczą nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 713/2 w miejscowości Podłęże. Jak wynika z wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, powyższa działka została włączona do obszaru oznaczonego symbolem 10MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług. Konieczność złożenia niniejszych uwag związana jest z tym, że pomimo przeznaczenia powyższej nieruchomości pod zabudowę, działka ta została faktycznie wyłączona w całości spod zainwestowania ze względu na ustalony w projekcie planu miejscowego przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy. Przedmiotowe linie przebiegając blisko środka tej działki wyłączają bowiem możliwość zabudowy nie tylko jej fragmentów znajdujących się pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą obszar o symbolu 1KDD oraz 2KDG, ale również pozostałą jej część, która ze względu na niewielką powierzchnię, nie będzie mogła zostać w przyszłości zabudowana. Mając na uwadze powyższe, w ramach składanych uwag, wnosi o: - rezygnacje z wyznaczenia w planie miejscowym nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez wyżej wskazaną działkę ewidencyjną wzdłuż zaprojektowanej drogi o symbolu 11KDD oraz 2KDG, - ewentualnie o zmianę przebiegu przedmiotowej nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej zaprojektowanie w bliższej odległości od drogi 11KDD oraz 2KDG. Uzasadnienie: 1. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że z obowiązujących przepisów prawa nie wynika obowiązek określania w planie miejscowym linii zabudowy dla każdego obszaru przeznaczonego w nim pod zabudowę. W tym zakresie należy powołać się między innymi na **wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 września 2017r., sygn.. akt: II OSK 2137/16**, w którym Sąd stwierdził jednoznacznie, że: „*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien ustalać linie zabudowy jedynie w miejscach, które tego wymagają. Natomiast na terenach, gdzie obiekty sytuowane są w sposób przypadkowy i nie występują przesłanki natury kompozycyjnej, z reguły nie określa się linii*	Dz. nr 713/2	**10MU2, 2KDG, 11KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo poprzez korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ostateczny sposób rozpatrzenia uwagi zależny będzie od uzgodnienia zmiany ustaleń z zarządcą drogi KDG.

			zabudowy, a zatem przewidziany tym uregulowaniem obowiązek wyznaczenia linii zabudowy ma charakter względnie obowiązującego. ***W treści art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. nie zostały zawarte jakiekolwiek przesłanki wskazujące, gdzie linie zabudowy winny być wyznaczone, w tym aby istniał obowiązek ich określenia dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę****, w szczególności dla działek nieprzylegających do dróg publicznych*". Podobne stanowisko zostało zaprezentowane **w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2012r., sygn.. akt: II OSK 1343/12**. W Wyroku tym Sąd podkreślił, że: „*To, czy lokalny normodawca użyje linii zabudowy nieprzekraczalnej, czy obowiązującej, pozostawiono jego uznaniu. Nie jest konieczne określane nieprzekraczalnej linii zabudowy, jeżeli i tak z innych przepisów powszechnie obowiązujących wynika, że określonej granicy zabudowa nie będzie mogła przekroczyć*". W związku z powyższym należy stwierdzić, że uwzględnienie zawartych w niniejszym piśmie uwag, nie będzie skutkowało naruszeniem obowiązujących przepisów, w tym w szczególności zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 2. Ponadto należy stwierdzić, że aktualny przebieg wyznaczonej nieprzekraczanej linii zabudowy niewątpliwie narusza uzasadnione interesy aktualnych właścicieli wyżej wskazanych działek ewidencyjnych. Należy mieć bowiem na uwadze, że zgodnie z treścią art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi prawo własności. W tym zakresie należy powołać się na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone w wyroku z dnia 15 czerwca 2012 roku, sygn.. akt: II OSK 710/12, w którym Sąd stwierdził, że: „*W procedurze kształtowania polityki przestrzennej interes jednostki wskazany w art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. nie może zostać pominięty, a więc należy brać pod uwagę nie tylko walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) czy potrzeby interesu publicznego, ale i kwestie ochrony prawa własności. Tak też nakazuje interpretować władztwo planistyczne m.in. art. 6 u.p.z.p., który chroni interes indywidualny*". Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z treścią art. 28 ustawy – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Z treści tego przepisu wynika, że jedną z przesłanek stwierdzenia nieważności planu miejscowego jest naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, należy także rozumieć przekroczenie przez organ planistyczny tzw. władztwa planistycznego. W związku z powyższym stwierdzić należy, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co do zasady nie narusza prawa własności, lecz jedynie je kształtuje. Należy jednak stwierdzić, że działania gminy podejmowane na podstawie legitymacji ustawowej w tym zakresie muszą być podejmowane w					

			granicach i na podstawie prawa. Przekroczenie władztwa planistycznego przez organ gminy stanowi więc ingerencję w prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. W takim przypadku nielegalne działanie organów planistycznych jest naruszeniem interesu prawnego jednostki mającego swoje źródło w prawie materialnym. Powyższe jest o tyle istotne, że bezzasadne pominięcie uzasadnionych interesów właścicieli wyżej wskazanych nieruchomości przy równoczesnym braku jakichkolwiek przesłanek zarówno faktycznych jak i prawnych, może stanowić w przyszłości podstawę do skutecznego zaskarżenia uchwalonego planu miejscowego do sądu administracyjnego. 3. Ponadto podniesienia wymaga, że jak już wskazano powyżej, uchwalenie planu miejscowego w obecnym jego brzmieniu w istotny sposób ograniczy, a nawet wyłączy możliwość korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Uchwalenie planu miejscowego w obecnym jego brzmieniu niewątpliwie będzie wiązało się zatem z koniecznością poniesienia przez Miasto i Gminę Niepołomice znacznych kosztów finansowych. W takim przypadku właściciele ww. nieruchomości będą prawnie legitymowany do kierowania względem gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37 ust. 1, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Możliwość dochodzenia odszkodowania w trybie wskazanego powyżej przepisu jest powszechnie akceptowana w orzecznictwie sądów powszechnych. W tym zakresie, mając na uwadze zaistniały w niniejszej sprawie stan faktyczny należy powołać się między innymi na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 grudnia 2018 roku, sygn.. akt: I ACa 610/17, w którym Sąd stwierdził, że „*Ocena, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się do sytuacji, w których właściciel (użytkownik wieczysty) podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny*”. Podobne stanowisko prezentują obecnie sądy w apelacji krakowskiej. W wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku, sygn.. akt: I				

			ACa 1592/16 Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził między innymi, że: *„Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przedmiotowy przepis wyznacza zakres odpowiedzialności odszkodowawczej i obowiązek naprawienia szkody na skutek ustanowienia zakazów i ograniczeń. Odnosi się zarówno do dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości jak i możliwości korzystana w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. O ile przez korzystanie z nieruchomości należy rozumieć aktualne i dopuszczalne, w znaczeniu „zgodne z prawem”, użytkowanie nieruchomości, to w zakresie przesłanki możliwości korzystania w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, ocena ta powinna się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym wykorzystaniu nieruchomości, lecz należy też uwzględniać potencjalne możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, ale także to, jak nieruchomość mogła być wówczas zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń*”. W sprawie istotne jest to, że okoliczności sprawy nie wskazują na to, aby organy planistyczne brały pod uwagę okoliczność powstania w związku z uchwaleniem planu miejscowego wyżej wskazanych roszczeń odszkodowawczych. Tymczasem kwestia ta jest na tyle zasadnicza, że powinna być uwzględniona w ramach prowadzonej procedury. Mając na uwadze powyższe wnosi jak na wstępie.					
12.	07.09.2022	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Podłęże dz. nr 164. Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa. Uzasadnienie: Wyżej wymienieni współwłaściciele planują zabudowę tej działki. Dołączona mapa ewidencyjna.	Dz. nr 164	**16MN3, 11R**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny R - tereny rolnicze. Wprowadzenie proponowanych zapisów prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

								W projekcie planu poszerzono zasięg terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w maksymalnym, zakresie pozwalającym na nienaruszenie ustaleń studium.
13.	08.09.2022	Latwo.pl sp. z o.o. 32-085 Modlnica Ul. Przygraniczna 17	Działając w imieniu reprezentowanej spółki działającej pod firmą Latwo.pl sp. z o.o. z siedzibą w Modlnicy, jako Prezes Zarządu, na podstawie art. 8c i art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 46 pkt. 1 i art. 54 ust. 2-3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jako podmiot zainteresowany inwestycjami w miejscowości Podłęże, gmina Niepołomice, w trybie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla część miejscowości Podłęże – etap A (dalej też Projekt), wnosi o zmianę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej – park technologiczny (oznaczonych symbolem 1PUt) z projektowanego 0,7 na 0,4. Należy wskazać, że obecne zapisy Projektu w niebagatelny sposób ograniczają sposób zabudowy terenu objętego Projektem. W sytuacji realizacji na nieruchomościach objętych Projektem budynku parterowego, projektowany minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,7 wymusza zabudowę działki w co najmniej 70%, co praktycznie uniemożliwia inwestycje o charakterze przemysłowo-usługowym, gdyż pozostałe 30% powierzchni zabudowywanej działki musi zgodnie z pozostałymi zapisami Projektu zostać podzielone pomiędzy powierzchnie biologicznie czynną (min. 15%) oraz utwardzenia terenu – drogi wewnętrzne i miejsca postojowe (brakujące 15%). W związku z tym, że charakter inwestycji na terenie o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym wymusza przewidzenie wielu miejsc postojowych i rozbudowany system obsługi komunikacji co automatycznie przekłada się na znacznie większy udział utwardzeń niż pozostałe 15%. Reasumując proponowane zapisy Projektu sprawiają, iż niemożliwym, w razie jego uchwalenia w obecnym kształcie, stanie się wykorzystanie potencjału nieruchomości nim objętych i ich zagospodarowanie z uwzględnieniem walorów ekonomicznych. Wnosi jak na wstępie.	1PUt	**1PUt**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez korektę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy w stopniu, zapewniającym optymalne zagospodarowanie nieruchomości z uwagi na jej położenie oraz nadany charakter przeznaczenia.
14.	08.09.2022	Ductor sp. z o.o. 30-074 Kraków Ul. Kazimierza Wielkiego 60	Wnosi o usunięcie zapisu o minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej – park technologiczny (oznaczonych symbolem 1PUt) i pozostawienie w tym zakresie wyłącznie maksymalnego wskaźnika. Uzasadnienie: Obecne zapisy projektu w niebagatelny sposób ograniczają sposób zagospodarowania Nieruchomości. W przypadku realizacji budynku parterowego – a takimi są hale produkcyjne i magazynowe –	Dz. nr 332/2, 332/1, 326, 331/1, 331/2, 329/1, 330/1, 557, 556, 555,	**1PUt**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez korektę minimalnego wskaźnika powierzchni zabudowy w stopniu, zapewniającym optymalne zagospodarowanie

			projektowany minimalny wskaźnik zabudowy na poziomie 0,7 w praktyce oznaczałby konieczność zabudowy działki w 70%, kolejne 15% musiałoby zostać wykorzystane pod drogi wewnętrzne i miejsca postojowe, a w efekcie na powierzchnie biologicznie czynną pozostałoby zaledwie 15%. Tego rodzaju rozwiązania stoją w oczywistej sprzeczności z aktualnymi trendami architektonicznymi i urbanistycznymi. Te ostatnie nigdy dotąd nie doceniały w tak dużym jak obecnie stopniu ekologii, ochrony istniejącej zieleni i bioróżnorodności. W części krajów wprowadza się wręcz obowiązek prawny, narzucający obecność przyrody w rozwiązaniach architektonicznych. Również w budownictwie przemysłowym uwzględnia się kryteria podejścia środowiskowego – co dotyczy nie tylko stosowanych materiałów, rozwiązań energetycznych czy związanych z retencją wody, ale również zagospodarowania terenu. Kryteria dotyczące sposobu wykorzystania terenu, bioróżnorodności czy wpływu budynku na otoczenie społeczne i środowisko są już stale obecne w powszechnie stosowanych systemach certyfikacji budynków, np. w popularnych systemach BREEAM i DGNB. Dlatego właśnie wokół budynków projektowana jest zieleń, elementy związane z wodą, tarasy i miejsca odpoczynku dla pracowników i klientów. Częstym elementem są łąki kwietne, sprzyjające bioróżnorodności i retencjonowaniu deszczówki. Za tego rodzaju rozwiązaniami stoi nie tylko troska o środowisko, ale także o dobrostan pracowników. Po pandemii Covid-19 i czasach pracy zdalnej w wielu firmach na stałe przyjęto model pracy hybrydowej, jednak nie dotyczy to z oczywistych względów zakładów produkcyjnych. Dlatego też otoczenie miejsca pracy, możliwość spędzenia przerwy na świeżym powietrzu czy rozwiązania takie, jak np. zewnętrzne urządzenia sportowe lub miejsca relaksu stają się szczególnie ważne. Zielone otoczenie budynku jest także korzystne dla okolicznych mieszkańców, pozwalając stworzyć naturalną, żywą barierę pomiędzy zakładem produkcyjnym a sąsiednimi zabudowaniami mieszkalnymi. Warto także nadmienić, że za decyzją o nabyciu Nieruchomości stało konkretne zamierzenie, jakim jest budowa zakładu produkcyjnego z infrastrukturą biurową i magazynową. Decyzja ta podyktowana była m.in. lokalizacją, potencjałem działek oraz zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Proponowane nowe zapisy planu z punktu widzenia składającego uwagę różnią się fundamentalnie od obecnie obowiązujących i nie pozwolą na wykorzystanie działek w taki sposób, w jaki możliwe to było w chwili jej zakupu. W planach składającego uwagę do Projektu był ambitny, nowoczesny, nadążający za najnowszymi trendami i odpowiadający dzisiejszym wyzwaniom i potrzebom budynku produkcyjno-magazynowo-biurowego. Jeśli plan miejscowy wejdzie w życie w obecnym kształcie, możliwa będzie wyłącznie – o ile w ogóle – siermiężna inwestycja rodem z lat 80. Albo realizacja budynku biurowego o więcej niż jednej kondygnacji, dalekiego od przeznaczenia na cele produkcyjne i przemysłowe. W dobie reindustrializacji, wspieranej m.in. przez funkcjonowanie specjalnych stref ekonomicznych, niezrozumiałe jest konstruowanie	554, 536/4, 551, 550, 549, 548, 547				nieruchomości z uwagi na jej położenie oraz nadany charakter przeznaczenia. Jednocześnie podkreśla się, iż wymóg określenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

			zapisów planu miejscowego na terenie takiej właśnie strefy w sposób, który wyraźnie dyskryminuje przemysł i działalność produkcyjną. Podsumowując, proponowany zapis Projektu, dotyczący minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, w znaczny sposób ogranicza, jeśli wręcz nie uniemożliwia zainwestowanie na działkach zgodnie z przyjętym przez składającego uwagi zamierzeniem. Z całą pewnością nie pozwala na zagospodarowanie działek na cele przemysłowe w zgodnie z światowymi trendami urbanistycznymi i architektonicznymi, a także z troską o dobrostan zarówno pracowników jak i okolicznych mieszkańców oraz o stan środowiska naturalnego.					
15.	09.09.2022	Centrum Motoryzacji P. Czyżycki s.j. 32-864 Gnojnik 528	W imieniu właściciela działek składa uwagi: 1. W przedmiotowej nieruchomości w projekcie planu ustalono linię zabudowy od łącznicy autostradowej (nie samej autostrady), w odległości 50m, co jest niezgodne z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, w którym ustalona ona została na 50m od jezdni głównej autostrady. Ustalenie w taki sposób linii zabudowy praktycznie uniemożliwia inwestycje w przedmiotowym terenie, wykluczając z zabudowy 75% terenu 7U4. Po przeprowadzonej przez specjalistów analizie stwierdzono brak możliwości budowy w tym obszarze nawet małej stacji paliw, która była możliwa przy obecnie funkcjonującym planie zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowym terenie w związku z budową węzła autostradowego oraz łącznicy planowane są na przedmiotowym terenie usługi związane z funkcjonowaniem i obsługą ruchu podróżnych (stacja paliw, restauracja, serwis, myjnia itp.). Dla tego typu funkcji oddziaływanie i uciążliwość drogi jest wkalkulowana w zakres tych inwestycji. Decyzja o przesunięciu (w stosunku do obowiązującego planu) linii zabudowy stanowi szkodę dla właścicieli nieruchomości jak również gminy z tytułu podatków od nieruchomości i prowadzonej w tym miejscu działalności gospodarczej. Wskazywana linia zabudowy dla obiektów budowlanych w odległości 30m od zewnętrznej krawędzi jezdni łącznicy południowej wjazdowej węzła drogowego, spełnia minimalne wymogi Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, gdzie art. 43.1 określa odległość autostrady 30m w terenie zabudowy. Teren zabudowy, w ślad za Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jest rozumiany jako teren leżący w otoczeniu drogi, na którym dominują obszary o miejskich zasadach zagospodarowania, wymagające urządzeń technicznych, lub obszary o miejskich zasadach zagospodarowania, wymagające urządzeń technicznych, lub obszary przeznaczone pod takie zagospodarowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo zgodnie z inwentaryzacją oznakowania pionowego DW 964 wskazujące i potwierdzające teren o zabudowany oraz obszar o zasadach miejskiego zagospodarowania. Należy zauważyć, iż na etapie budowy węzła autostradowego uzyskano postanowienie	Dz. nr 1394/6, 1397/2, 1397/3, 1399/1, 1400, 1401, 1402, 1404/1, 1405/2, 1406, 1407, 1408	**7U4, 1MU2**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo poprzez korektę zasad i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kolorystyki obiektów, w stopniu pozwalającym na zachowanie zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

			Wojewody Małopolskiego znak: WI-IX-7820.4.5.2016 z dnia 19.08.2016r. o udzieleniu zgody na odstępstwo od przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.1999.43.430 ze zmianami), w zakresie zmniejszenia odległości – odstępów pomiędzy sąsiednimi skrzyżowaniami na drodze wojewódzkiej nr 964. W przedmiotowym odstępstwie przedmiotowy odcinek DW 964 został zakwalifikowany przez Projektanta, Ministerstwo Infrastruktury oraz Małopolski Urząd Wojewódzki jako teren zabudowy, w którym to wskazywana odległość linii zabudowy od autostrady A4 powinna wynosić 30m. Mając na uwadze lokalizację przedmiotowego terenu oraz treść wydanych postanowień i decyzji, wnioskuje o zmianę linii zabudowy i jej kształtowaniem w odległości 30m od krawędzi jezdni łącznicy autostrady. 2. Jak wynika z załącznika graficznego, granica strefy uciążliwości ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko w terenie przedmiotowej nieruchomości wynosi 150m od krawędzi jezdni. Ze względu na rzeczywistą uciążliwość usług komunikacyjnych w tym miejscu, kreowanie w niej strefy zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej oznaczonej jako 1MU2 jest niezwykle wątpliwe z punktu widzenia planistycznego i ekonomicznego. Powstanie łącznicy zmieniło zasadniczo możliwości wykorzystania tego terenu jako dobrze skomunikowanego zaplecza obsługi komunikacyjnej obydwu dróg z naciskiem na stacje paliw, myjnie, serwis samochodowy, sklepy, restauracje. Powstanie w tym miejscu domów mieszkalnych jest mało prawdopodobne a wartość tych nieruchomości ze względu na uciążliwość będzie niska. Mając na uwadze powyższe wnioskują o wariantowe rozstrzygnięcie wniosku: Wariant a): Wnioskuje o rozszerzenie ternu 7U4 w stronę oraz kosztem ternu 1MU2 tak, aby teren dla usług pokrywał się z wyznaczoną w planie strefą uciążliwości od autostrady to jest minimum 150m od krawędzi jezdni autostrady. Dla przedmiotowej nieruchomości w projekcie planu ustalono linię zabudowy od łącznicy autostradowej (nie samej autostrady) oraz wskazano granicę strefy zagrożeń ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko liczoną od jezdni głównej autostrady. Ustalenie w taki sposób linii zabudowy praktycznie uniemożliwia inwestycje w przedmiotowym terenie, wykluczając z zabudowy 75% terenu 7U4. Po przeprowadzonej przez specjalistów analizie stwierdzono brak możliwości budowy w tym obszarze nawet małej stacji paliw, która była możliwa przy obecnie funkcjonującym planie zagospodarowania przestrzennego. Rozszerzenie, powiększenie kosztem terenów 1MU2, teren wskazywanego jako 7U4, umożliwi realizację planowanej inwestycji w obszarze 7U4. Decyzja o przesunięciu (w stosunku do obowiązującego planu) linii zabudowy stanowi szkodę dla właścicieli nieruchomości jak również gminy z tytułu podatków od nieruchomości i prowadzonej w tym miejscu					

			działalności gospodarczej. Lub wariant b): wnioskuje o rezygnacje z wprowadzenia terenu 7U4 z jednoczesnym rozszerzeniem terenu 1MU2 tak, aby teren dla usług 7U4 został wchłonięty i wpłynął na powiększenie terenu 1MU2 z jednoczesną zmianą wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na wartość 20% oraz wprowadzenia możliwości lokalizacji stacji paliw i restauracji w terenach 1MU2. W przedmiotowym terenie w strefie 1MU2 wyznaczono współczynnik terenu biologicznie czynnego na poziomie 40%, przy wskazywanym wskaźniku 20% dla terenów 7U4. Na terenie 1MU2 oprócz inwestycji o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się inwestycję o charakterze komercyjnym wolnostojącym. Jest ona bardziej odpowiednia w tym obszarze z uwagi na uciążliwość komunikacyjną autostrady, łącznicy autostradowej i drogi wojewódzkiej. Mając na uwadze charakter oraz wymagania inwestycji wnioskują o zmniejszenie wymaganego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej to 20% dla wskazywanych działek, które zlokalizowane są w bliskim sąsiedztwie autostrady. Wysoki współczynnik terenu biologicznie czynnego dla całego obszaru może uniemożliwić możliwą inwestycję komercyjną, która to jest bardzo wymagająca w zakresie parkingów, obiektów budowlanych i dojazdów. Dodatkowo przedmiotowa zmiana umożliwi bilansowanie współczynników dla inwestycji w zakresie działek inwestora również tych zlokalizowanych za planowaną linią zabudowy wyznaczoną 50m od łącznicy autostrady. Mając na uwadze powyższe wnioskuję o zmianę z terenu 7U4 z jednoczesnym rozszerzeniem terenu 1MU2 tak, aby teren dla usług 7U4 został wchłonięty i wpłynął na powiększenie terenu 1MU2, zmianę wskaźnika terenu biologicznie czynnego wyznaczonego dla strefy 1MU2 dla zabudowy komercyjnej z 40% na 20% analogicznie do przyległej strefy usług 7U4 oraz o umożliwienie lokalizacji stacji paliw oraz restauracji w terenach 1MU2. 3. W projekcie planu dla strefy 1MU2 oraz 7U4 zapisano: „*w materiałach wykończeniowych ustala się stosowanie barw naturalnych, w tym odcieni bieli, brązu, szarości oraz kolorystyki charakterystycznej dla naturalnych materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy*”. Pozostawienie takiego zapisu może ograniczać zastosowanie kolorów związanych z brandingiem stacji paliw lub restauracji samoobsługowych mogących prowadzić tu usługi. Wnioskuje, aby w zapisie planu dotyczącego kolorystyki, oprócz zapisanych w treści kolorów naturalnych dopuścić na elewacjach budynków usługowych użycie „koloru zgodnego z kolorystyką zastrzeżoną dla firmy prowadzącej usługi w tym budynku” – jak np. zielony żółty, czerwony lub inne kolory – z wykluczeniem jarzeniowych kolorów. 4. Wnioskuje, aby w zapisach planu pojawiła się możliwość wybudowania pylona informacyjnego. Przedmiotowy wnioskowany pylon informacyjny jest niezbędną infrastrukturą techniczną związaną planowaną działalnością gospodarczą. Wnioskowany znak					

			informacyjny wymagany jest ze względu na różnice wysokości terenu inwestora oraz autostrady, która wpływa na brak widoczności przedmiotowego terenu. Dodatkowo należy zauważyć iż na wysokości przedmiotowych działek autostrada A4 obudowana jest ekranami akustycznymi, które również utrudniają percepcję przyszłej inwestycji. Wierzy, że wprowadzenie proponowanych przez niego zmian do zapisów miejscowego planu przyczyni się do rozwoju Miasta i Gminy Niepołomice. Załącznik: mapa ewidencyjna					
16.	12.09.2022	KONKA […]*	Działając w imieniu wnioskodawców, wnosi o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag do projektu planu wskazanych działek. Uzasadnienie: W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyjmuje się m.in. iż wskazane powyżej działki pozostają zakwalifikowane jako działki o przeznaczeniu rolnym. Wnioskodawcy wielokrotnie podejmowali działania mające na celu przekwalifikowanie przedmiotowych działek na działki z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową, wskazując, iż chcieliby te działki wykorzystać m.in. na miejsce zamieszkania swoich dzieci. Przekwalifikowanie działek jest tym bardziej zasadne, iż żaden z Wnioskodawców nie prowadzi gospodarstwa rolnego, działki nie są uprawiane, stanowią nieużytki i nigdy nie będą wykorzystywane na cele rolne. Wszystkie działki objęte przedmiotowym pismem są wielkości poniżej 1ha, co czyni nieopłacalnym prowadzenie na nich działalności rolniczej bądź innej związanej z uprawą roli. Dodatkowo, do przedmiotowych nieruchomości utrudniony jest dojazd sprzętu rolniczego, w szczególności z uwagi na ruchliwe drogi szybkiego ruchu znajdujące się w pobliżu, w tym obwodnicę strefy przemysłowej, co stanowić może (poruszanie się po nich sprzętem rolniczym) niewątpliwie zagrożenie dla pozostałych uczestników dróg. Powyższe jednoznacznie wskazuje, iż bardzo utrudnionym a wręcz niemożliwym jest korzystanie z działek zgodnie z ich przeznaczeniem wskazanym w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, co niewątpliwie narusza prawa właścicieli. Przekwalifikowanie wskazanych terenów pozwoli na korzystanie z nieruchomości w adekwatny do miejsca ich położenia sposób. Działki znajdują się w sąsiedztwie nieruchomości, które w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice występują jako zabudowa mieszkaniowa i usługowa. W pobliżu działek znajduje się pełna infrastruktura techniczna potrzebna do zasilania planowanych inwestycji. Dodatkowo do przedmiotowych działek dochodzi droga – przekazana Gminie przez wnioskodawców, która zapewnia dogodny dojazd do działek. Umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na wskazanych powyżej	Dz. nr 1219, 1217, 1213, 1215, 1214	**8MN3, 8R, 1KDL, 16ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona Działka położona jest w terenach gleb klasy I - III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha, w tym dotyczącą wnioskowanej działki.

			nieruchomościach poprzez zmianę ich przeznaczenia z pewnością przyniesie Gminie korzyści. Z zabudową mieszkaniową czy usługową związane są bowiem odpowiednie opłaty a nowi mieszkańcy to dodatkowe środki w budżecie Gminy. W tym miejscu wskazać należy, iż przeznaczenie działek stanowiących własność wnioskodawców przewidziane w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice jest niezgodne z przeznaczeniem tych działek wynikającym z istniejącego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, gdzie dla działek tych przewidziano przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Jak wskazano powyżej, działki stanowiące przedmiot niniejszego wniosku znajdują się w tej samej strefie, co tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Powyższe może powodować u wnioskodawców poczucie nierównego traktowania właścicieli posiadających nieruchomości w tej samej okolicy w zakresie korzystania z przedmiotu własności. Jedną z zasad obowiązujących w polskim systemie prawnym jest zasada równego traktowania obywateli przez władze. Zróżnicowanie przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego może tą kontynuacyjną zasadę naruszać. Pozostawienie nieruchomości wnioskodawców z przeznaczeniem wynikającym z projektu MPZP z pewnością ograniczy prawa jednostki w zakresie ograniczenia sposobu korzystania z własności na rzecz nieusprawiedliwionego niczym interesu publicznego. Brak jest bowiem jakiegokolwiek interesu w utrzymaniu rolnego charakteru nieruchomości, które stanowią nieużytki i nie będą wykorzystywane na działalność rolniczą w sytuacji, gdy w najbliższym otoczeniu wskazanych działek znajduje się jednorodzinna zabudowa mieszkalna oraz działki przeznaczone do takiej zabudowy. Uchwalenie planu miejscowego w proponowanym kształcie uniemożliwi wnioskodawcom korzystanie z prawa własności w zakresie w jaki korzystają z niego właściciele działek sąsiednich, co stanowić może o przekroczeniu granic władztwa planistycznego. Trafne określenie granic takiego władztwa ujął NSA w wyroku z dnia 9 lutego 2010r., w sprawie do sygn.. akt: II OSK 1959/09: „*Gmina to wspólnota mieszkańców, a jej zadaniem podstawowym jest zaspokajanie potrzeb tej wspólnoty. Oznacza to, że prowadząc konkretną politykę w ramach przyznanych kompetencji, w tym planistyczną, gmina jest zobowiązana zwracać uwagę na potrzeby wszystkich mieszkańców. Każdy bowiem mieszkaniec gminy, członek wspólnoty samorządowej, ma prawo oczekiwać, że jego interesy będą brane pod uwagę w działaniach gminy. Na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest zatem takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem*”. Wobec powyższego, projekt przedmiotowego planu powinien zostać zmieniony w zakresie zmiany przeznaczenia nieruchomości położonych na wskazanych powyżej działkach wnioskodawców,					

			zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z istniejącego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice. Mając na uwadze powyższe, wnosi jak na wstępie.					
17.	12.09.2022	[…]*	Działając w imieniu własnym, na podstawie art. 8c i art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 46 pkt. 1 i art.. 54 ust. 2-3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jako właściciele nieruchomości położonych w miejscowości Podłęże, gmina Niepołomice, powiat wielicki, województwo małopolskie, utworzonych z działek ewidencyjnych o numerach: 529/7, 529/5, 534/2, 534/1, 529/15 (dalej Nieruchomość), w trybie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże- ETAP 1 (dalej także Projekt), wnoszą m.in. o wykreślenie tegoż Projektu zapisu w paragrafie 27, punkt 2, poz. 3 – zapisu o zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych jako 4ZR.r, tj. z zieleni izolacyjnej na działkach 529/7, 529/5i 534/2. Jeśli to są tereny rolne, to mają swoje ustawowe przeznaczenie, a nie być przyszłościową zieloną strefą ochronną dla terenów oznaczonych jako 1PUt. Jednocześnie proszą o uwzględnienie zapisu o strefie zieleni ochronnej lub redukującej oddziaływanie Strefy Przemysłowej, ale od strony 1PUt. We wrześniu 2017r. wnoszony był wniosek do UMiG oraz Pana Burmistrza o przekwalifikowanie tego terenu 4ZR.r na działkach 529/7, 529/5, 534/2 i dopiero w ostatnich dwóch tygodniach zostało im przekazane, że rzekomo Minister Rolnictwa nie wyraził zgodny na odrolnienie tych działek i ich przekwalifikowanie na MN lub MU, co wnioskowali. Dlatego jeśli takie jest ostateczne stanowisko, wnoszą bardzo mocny protest przeciw planowanemu wciągnięciu tych terenów pod strefę zieleni izolacyjnej względem Strefy Przemysłowej oznaczonej jako 1PUt, co zostało zapisane właśnie w tym 27 paragrafie MPZP. Wnoszą również o zmianę na działkach 529/5 i 534/2 oznaczonych symbolem 22MU2 wskaźnika powierzchni zabudowy (maksymalnej) z zapisanej 50% na co najmniej 60%, a tym samym podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 metrów, jak to ma miejsce w zapisach bezpośrednio sąsiadujących z ich działkami, na terenach oznaczonych jako 7UP. Na marginesie powyższego zapytują, co z odtworzeniem drogi dojazdowej do działki 529/5 jak i sąsiednich, które do tej pory nie mają odtworzonej i dobrze utwardzonej drogi dojazdowej, co choćby widać po zrzutach z map Googla (opisana jako ul. Ogrodowa – zdjęcie z lewej) oraz Geoportalu – zdjęcie z prawej, że takowa droga wcześniej była, a wszystkie zrzuty ekranu umieszczają. Jednocześnie wnoszą protest o tak wysokie bo aż 30% stawki, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia tego MPZP dla terenów oznaczonych 22MU2 oraz 1PUt. W trakcie budowy bocznicy kolejowej jak i Park&Ride Północ, ponieśli bardzo wysokie uszczerbki i koszty, za które do tej pory nie otrzymali żadnej rekompensaty czy odszkodowania:	Dz. nr 529/7, 529/5, 534/2, 534/1, 529/15 (dalej Nieruchomość)	**22MU2, 4ZR.r**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę terenu zieleni nieurządzonej ZR.r na tereny rolnicze R. Działka położona jest w terenach gleb klasy I- III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha, w tym dotyczącą wnioskowanej działki. Uwaga uwzględniona częściowo także poprzez korektę wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wprowadzenie regulacji dotyczących realizacji zieleni izolacyjnej w terenie 1PUt. Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, która ustalana jest jednolicie we wszystkich sporządzanych w ostatnim okresie planach

			- zniszczone zasiewy oraz korzystanie z ich działek przez wykonawców budowanego obiektu (PSZOK) na zlecenie Gminy Niepołomice przez blisko dwa lata, kilka dowodowych zdjęć poniżej - spękane ściany w domu pod nr 268, stojącym na działce nr 534/2, które pojawiły się po intensywnych pracach ziemnych i przejazdach walco-wibratorem przy budowanym P&R w miesiącach luty-marzec 2020, co też już było wnoszone wcześniejszym pismem UMiG Niepołomice i niestety do obecnej chwili żadnej odpowiedzi. Reasumując proponowane zapisy Projektu – wpłyną one na ich znaczne naruszenie dóbr oraz Nieruchomości osobistych, co też będzie mieć odzwierciedlenie w sensownym wykorzystaniu potencjału w.w Nieruchomości, a zarazem takie ich zagospodarowanie z uwzględnieniem wszystkich walorów ekonomicznych tychże działek i nieruchomości, stanie się to niemożliwym, w razie uchwalenia MPZP w obecnym kształcie.					miejscowych. Jednocześnie zwraca się uwagę iż stawka ta obliczana jest od wzrostu wartości względem przeznaczenia z obowiązujacego planu miejscowego (w przedmiotowym wypadku tereny MRJ). W zakresie zapytania dotyczącego odtworzenia drogi wyjaśnia się, iż plan miejscowy określa przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania i nie odnosi się do kwestii związanych z realizacją inwestycji.
18.	12.09.2022	[…]*	Działając w imieniu własnym, na podstawie art. 8c i art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 46 pkt. 1 i art.. 54 ust. 2-3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jako właściciele nieruchomości położonych w miejscowości Podłęże, gmina Niepołomice, powiat wielicki, województwo małopolskie, utworzonych z działek ewidencyjnych o numerach: 529/7, 529/5, 534/2, 534/1, 529/15 (dalej Nieruchomość), w trybie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże- ETAP 1 (dalej także Projekt), wnoszą m.in. o wykreślenie tegoż Projektu zapisu w paragrafie 27, punkt 2, poz. 3 – zapisu o zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych jako 4ZR.r, tj. z zieleni izolacyjnej na działkach 529/7, 529/5i 534/2. Jeśli to są tereny rolne, to mają swoje ustawowe przeznaczenie, a nie być przyszłościową zieloną strefą ochronną dla terenów oznaczonych jako 1PUt. Jednocześnie proszą o uwzględnienie zapisu o strefie zieleni ochronnej lub redukującej oddziaływanie Strefy Przemysłowej, ale od strony 1PUt. We wrześniu 2017r. wnoszony był wniosek do UMiG oraz Pana Burmistrza o przekwalifikowanie tego terenu 4ZR.r na działkach 529/7, 529/5, 534/2 i dopiero w ostatnich dwóch tygodniach zostało im przekazane, że rzekomo Minister Rolnictwa nie wyraził zgodny na odrolnienie tych działek i ich przekwalifikowanie na MN lub MU, co wnioskowali. Dlatego jeśli takie jest ostateczne stanowisko, wnoszą bardzo mocny protest przeciw planowanemu wciągnięciu tych terenów pod strefę zieleni izolacyjnej względem Strefy Przemysłowej oznaczonej jako 1PUt, co zostało zapisane właśnie w tym 27 paragrafie MPZP. Wnoszą również o zmianę na działkach 529/5 i 534/2 oznaczonych	Dz. nr 529/7, 529/5, 534/2, 534/1, 529/15 (dalej Nieruchomość)		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę terenu zieleni nieurządzonej ZR.r na tereny rolnicze R. Działka położona jest w terenach gleb klasy I-III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha, w tym dotyczącą wnioskowanej działki. Uwaga uwzględniona częściowo także poprzez korektę wskaźników

			symbolem 22MU2 wskaźnika powierzchni zabudowy (maksymalnej) z zapisanej 50% na co najmniej 60%, a tym samym podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 metrów, jak to ma miejsce w zapisach bezpośrednio sąsiadujących z ich działkami, na terenach oznaczonych jako 7UP. Na marginesie powyższego zapytują, co z odtworzeniem drogi dojazdowej do działki 529/5 jak i sąsiednich, które do tej pory nie mają odtworzonej i dobrze utwardzonej drogi dojazdowej, co choćby widać po zrzutach z map Googla (opisana jako ul. Ogrodowa – zdjęcie z lewej) oraz Geoportalu – zdjęcie z prawej, że takowa droga wcześniej była, a wszystkie zrzuty ekranu umieszczają. Jednocześnie wnoszą protest o tak wysokie bo aż 30% stawki, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia tego MPZP dla terenów oznaczonych 22MU2 oraz 1PUt. W trakcie budowy bocznicy kolejowej jak i Park&Ride Północ, ponieśli bardzo wysokie uszczerbki i koszty, za które do tej pory nie otrzymali żadnej rekompensaty czy odszkodowania: - zniszczone zasiewy oraz korzystanie z ich działek przez wykonawców budowanego obiektu (PSZOK) na zlecenie Gminy Niepołomice przez blisko dwa lata, kilka dowodowych zdjęć poniżej - spękane ściany w domu pod nr 268, stojącym na działce nr 534/2, które pojawiły się po intensywnych pracach ziemnych i przejazdach walco-wibratorem przy budowanym P&R w miesiącach luty-marzec 2020, co też już było wnoszone wcześniejszym pismem UMiG Niepołomice i niestety do obecnej chwili żadnej odpowiedzi. Reasumując proponowane zapisy Projektu – wpłyną one na ich znaczne naruszenie dóbr oraz Nieruchomości osobistych, co też będzie mieć odzwierciedlenie w sensownym wykorzystaniu potencjału w.w Nieruchomości, a zarazem takie ich zagospodarowanie z uwzględnieniem wszystkich walorów ekonomicznych tychże działek i nieruchomości, stanie się to niemożliwym, w razie uchwalenia MPZP w obecnym kształcie.					zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wprowadzenie regulacji dotyczących realizacji zieleni izolacyjnej w terenie 1PUt. Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, która ustalana jest jednolicie we wszystkich sporzadzanych w ostatnim okresie planach miejscowych. Jednocześnie zwraca się uwagę iż stawka ta obliczana jest od wzrostu wartości względem przeznaczenia z obowiązujacego planu miejscowego (w przedmiotowym wypadku tereny MRJ). W zakresie zapytania dotyczącego odtworzenia drogi wyjaśnia się, iż plan miejscowy określa przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania i nie odnosi się do kwestii związanych z realizacją inwestycji.

CZĘŚĆ II – W RAMACH PONOWNEGO (II) WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (etap A1)

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice po raz pierwszy w okresie od 11.07.20223 r. do 31.07.2023 r. Informację o terminach: wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i możliwości zgłaszania uwag Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice ogłosił za pomocą komunikatu prasowego, komunikatu w Internecie (zamieszczonego na stronie http://bip.malopolska.pl/umigniepolomice) oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice. W toku wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu t.j. do dnia 14.08.2023 r wniesiono7 uwag, z czego Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice nie uwzględnił w całości lub w części 6 uwag.

W zakresie uwag objętych załącznikiem, Rada Miejska w Niepołomicach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

LP.	DATA WPŁYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						ROZSTRZYGNIĘCIE BURMISTRZA MIASTA I GMINY NIEPOŁOMICE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	12.07.2023	[…]*	W związku z wyłożonym planu zagospodarowania przestrzennego dla Podłęża – etap A1, oraz jej wcześniejszych uwag do w/w projektu, z przykrością stwierdza, że nie została uwzględniona jej uwaga dotycząca przekwalifikowania w części dolnej – działka 195/2 z rolniczej na budowlaną. Uprzejmie prosi o rozważenia możliwości wprowadzenia stosownych zmian. W projekcie planu wg jej wiedzy sąsiednia działka jest działką budowlaną. Dziękuje za uwzględnienie jej pierwszej uwagi dotyczącej górnej części tej działki. W załączeniu przesyła kopie wyrysu z mapy ewidencyjnej działki 195/2 (poprzedni numer 195/1). Załącznik: mapa ewidencyjna.	Dz. nr 195/2	**17MN3, 11R, 4KDG, 1KDW**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona w zakresie poszerzenia terenu przeznaczonego pod zabudowę - działka położona jest w terenach gleb klasy I-III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha.
2.	27.07.2023	Wanda Szybińska – Sołtys Wsi	Uwagi do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niepołomice w części sołectwa Podłęże – Etap A1.	Obszar 4MN3, 15R, PUt		**Uwaga częściowo**		Ad.1. Uwaga częściowo uwzględniona –

		Podłęże	1.W stosunku do uwag złożonych przez sołtysa Sołectwa Podłęże w piśmie z dnia 5.09.2022 (data wpływu) w przedłożonym projekcie planu dalszym ciągu nie określono: - szerokości pasa izolacyjnego zieleni dla terenów PUt od strony działek budowlanych na terenach oznaczonych 4MN3 i 15R - nie wyznaczono na planie ani nie określono w tekście odległości linii zabudowy budynków o charakterze technicznym lub technologicznym od granic działek budowlanych oznaczonych 4MN3 i 15R Wnosi o wprowadzenie do planu odpowiednich zapisów uwzględniających w/w wniosków. 2.Na mapie oznaczono tereny symbolem PUt, natomiast w legendzie są oznaczone Ptech. – należy ujednolicić zapisy.			**nieuwzględniona**		nie wymaga korekty projektu planu - szerokość pasa zieleni izolacyjnej została wskazana na rysunku planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wskazania nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie PUt – położenie obiektów na nieruchomości determinować będzie konieczność realizacji pasa zieleni izolacyjnej a także warunki określone w przepisach prawa w tym w szczególności budowlanego i rozporządzeń wykonawczych Ad.2. Zarówno na rysunku planu jak i w tekście planu posłużono się symbolem PUt.
3.	07.08.2023	[…]*	W związku z wyłożeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnosi zażalenie na nierozpatrzenie jego postulatów z pisma do U.M.i G Niepołomice z dn. 17.10.2022 r. Ponawia prośbę o przesunięcie w strefie 15R obszaru przeznaczonego do odrolnienia co było dobrą intencją gminy a została zablokowana przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Prosi o wyjaśnienie i odpowiedź dlaczego linia działki budowlanej nie jest w linii prostej tylko zaczyna się od strony zachodniej tuż za budynkiem a następnie biegnie z obrysem budynku gospodarczego i dalej powraca wzdłuż budynku mieszkalnego. Jeśli granica działki budowlanej tak jest wytyczona to dlaczego nie można strefy zablokowanej przez M.R.i R.W. przesunąć w górę na działkach 536/16 oraz 536/18 i poprowadzić podobnie jak wytyczono linię działki budowlanej aby uzyskać od niej odległość co najmniej taką, aby było adekwatnie i sprawiedliwie społecznie w stosunku do granic działek budowlanych o nr 536/7 oraz 534/2. Jeszcze raz prosi o rozpatrzenie jego argumentów i skierowanie wniosku do biura urbanistycznego. Z góry dziękuje i prosi o pozytywne rozpatrzenie jego zażalenia.	Dz. nr 536/16, 536/18, 536/7, 534/2	**15R, 1PUt**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona w zakresie poszerzenia terenu przeznaczonego pod zabudowę - działka położona jest w terenach gleb klasy I-III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Podłęże w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 22,7838 ha. Ponadto, część działki znajduje się w terenach, w których Studium

								Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny R - tereny rolnicze. Wprowadzenie proponowanych zapisów prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4.	14.08.2023	[…]*	Niniejszym wnioskuje o wyłączenie z produkcji rolnej i objęcie obszarem przeznaczonym pod zabudowę całości przedmiotowych działek. Działki te mają grunt klasy V. Zmiana umożliwi po rozważanym połączeniu z sąsiadującymi działkami (164 i 162) wykorzystanie całości w celach budowlanych.	Dz. nr 163, 165	**16MN3, 11R, 1KDW**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Wprowadzenie proponowanych zapisów prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5.	14.08.2023	[…]*	Wnioskowane przeznaczenie: Wg projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części Podłęża – Etap A1 na granicy w/w działek z działkami 51/1 oraz 501 ma powstać ciąg pieszo rowerowy. Uzasadnienie: Z uwagi na usytuowanie dróg dojazdowych do posesji, jak również posadowienie słupa energetycznego na działce 504 oraz studni głębinowej, nie ma możliwości do przeprowadzenia w tej lokalizacji ciągów pieszo-rowerowych. Wobec czego wnioskuje o usunięcie z projektu wskazanego ciągu pieszo-rowerowego.	Dz. nr 503/3, 504	**7MN3**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona - ciąg pieszo jezdny wskazany został jako element informacyjny zgodnie z odrębnymi opracowaniami i nie stanowi ustalenia projektu planu, zobowiązującego do jego realizacji.
6.	14.08.2023 (16.08.2023 data wpływu)	[…]*	Uzasadnienie: Pozostawienie części działki nr 378, jak i części działek sąsiednich jako tereny rolne, znacznie utrudni ich wykorzystanie w przyszłości na cele mieszkaniowe. I nawet powiększenie powierzchni działki na cele mieszkaniowe (częściowa zmiana z rolnego na mieszkaniowe)	Dz. nr 378	**5MN3, 7R, 4KDL**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków

			nie umożliwi jej wykorzystania na cele mieszkaniowe, gdyż działki te są stosunkowo wąskie i brak dojazdu od ul. Wąskiej. Pozostawienie niewielkiego areału złożonego z części działek 15 właścicieli jako gruntu rolnego nie ma rzeczywistego uzasadnienia, ponieważ nie są to tereny wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej. Dodatkowo projektowane zmiany w planie wprowadzają nierówność w tym obszarze pomiędzy właścicielami, ponieważ na niektórych działkach np. Nr 371, 370, 369, 389, tereny rolne zmieniono w projekcie w całości na tereny mieszkaniowe.					Zagospodarowania Przestrzennego. Wprowadzenie proponowanych zapisów prowadziłoby do naruszenia ustaleń studium, a tym samym naruszenia art. 15 ust. 1 i art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

[…]* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1. i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1781)

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/824/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 28 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują w szczególności sprawy:

- gminnych dróg i ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został określony w Uchwale Nr XXII/325/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Podłęże, zmienionej uchwałą Nr XXXIV/440/21 z dnia 1 lipca 2021 r., oraz uchwałą Nr LV/731/23 z dnia 9 marca 2023 r., wraz z załącznikiem graficznym stanowiącym jej integralną część.

Przystąpienie do sporządzenia ww. planu uzasadnione było koniecznością umożliwienia zagospodarowania obszaru w sposób zgodny z kierunkami rozwoju wytyczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, w warunkach presji rozwoju urbanistycznego Gminy.

Ustalenia planu są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska

i życia człowieka a koniecznością rozwoju urbanistycznego i społecznego gminy, w kontekście lokalnym oraz ponadlokalnym. Celem planu w rezultacie było:

1) zabezpieczenie i zarezerwowanie terenów pod docelową strukturę i układ przestrzeni publicznych i prywatnych, spójny z docelową formą własności i władania, specyfiką i walorami miejsca, możliwościami gospodarczymi gminy a także oczekiwaniami społeczności lokalnej,
2) umożliwienie adaptacji, modernizacji i stopniowego przekształcania się istniejącej struktury przestrzennej, funkcjonalnej i komunikacyjnej, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego,
3) uszczegółowienie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4) rozwój lokalnego i ponadlokalnego układu komunikacyjnego obszaru,
5) rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej.

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej obszaru objętego planem zostały określone w ustaleniach planu, oraz w części graficznej planu stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Miasta i Gminy Niepołomice w planie zapisano inwestycje infrastrukturalne obejmujące:

1. **Zmianę układu komunikacyjnego**

Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych. Plan wprowadza nieznaczne korekty układu komunikacyjnego w stosunku do układu określonego w dotychczas obowiązującym planie. Korekta polega przede wszystkim na weryfikacji niektórych odcinków dróg publicznych, z dostosowaniem do aktualnych podziałów ewidencyjnych. Nowy przebieg niektórych dróg wewnętrznych wynika ze stanu istniejącego oraz faktycznego zagospodarowania obszaru.

2. **Rozbudowa infrastruktury technicznej**

Obsługa nowych terenów budowlanych lub terenów o zmienionych funkcjach w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków będzie realizowana zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach planu za pomocą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w granicach planu oraz jego sąsiedztwie.

II. Realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta i Gminy Niepołomice

Uchwalenie i wejście w życie planu skutkuje dla gminy kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cel publiczny oraz kosztami związanymi z realizacją dróg publicznych i infrastruktury, wskazanymi w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach

Marek Ciastoń

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/824/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 28 września 2023 roku
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę