DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 27 lutego 2023 r.

Poz. 1505

Podpisany przez:
Artur Slowik
Data: 2023-02-27 14:14:46

UCHWAŁA* NR LIV/722/23
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 2 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki

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) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z poźn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/326/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, **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 Staniątki, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXII/326/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 493 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, stanowiący załącznik Nr 4.

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

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

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

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

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

4) **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;

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

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

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

8) **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;

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

10) **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;

11) **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;

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

13) **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;

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

15) **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;

16) **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;

17) **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”;

18) **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;

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

20) **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;

21) **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;

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

23) **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);

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

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

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

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

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

29) **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, z zastrzeżeniem § 22 ust. 4 pkt 5,

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;

30) **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;

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

32) **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;

33) **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) **strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;**

7) **strefa częściowej ochrony konserwatorskiej;**

8) **granica obszaru wymagającego przekształceń;**

9) **granica obszarów cennych przyrodniczo;**

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

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

a) **1-19MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1-20MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) **1-14MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,

e) **1-4U1, 1-2U2, 1-3U4** – tereny zabudowy usługowej,

f) **1U**r – teren zabudowy usługowej,

g) **1-7UP** – tereny usług publicznych,

h) **1-3UPz** – tereny usług publicznych w zieleni,

i) **1-2US1, 1US2** – tereny usług sportu i rekreacji,

j) **1-4PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,

k) **1RU** – teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

l) **1-21R** – tereny rolnicze,

m) **1-3ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,

n) **1-3ZU** – tereny zieleni urządzonej,

o) **1-14ZR** – tereny zieleni nieurządzonej,

p) **1-25ZR.r** – tereny zieleni nieurządzonej,

q) **1ZR.t** – teren zieleni nieurządzonej,

r) **1-2ZC** – tereny cmentarza,

s) **1-3ZL** – tereny lasów,

t) **1-10WS** – tereny wód powierzchniowych,

u) **1-2IT** – tereny infrastruktury technicznej,

v) **1KU** - teren obsługi komunikacji i usług,

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

x) **1KK1** – teren kolejowy,

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

- **1-6KDA** – tereny dróg publicznych - autostrada,
- **1-3KDG** - tereny dróg publicznych klasy głównej,
- **1-4KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- **1-6KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- **1-19KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **1-9KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **1-5KX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

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

1) obszar i obiekty wpisane do rejestru zabytków – pomnik historii;

2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

3) strefa ochrony archeologicznej;

4) granica obszaru Natura 2000;

5) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP – 451 Subzbiornik Bogucice;

6) pas izolujący teren cmentarza (50 m);

7) pas izolujący teren cmentarza (150 m);

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

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

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

11) granica terenów zamkniętych.

4. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:

1) cieki wodne;

2) istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV;

3) istniejąca linia SN;

4) stacje transformatorowe;

5) gazociąg wysokoprężny DN500;

6) gazociąg wysokoprężny DN250;

7) gazociąg DN 150;

8) pas ochronny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

9) strefa kontrolowana od gazociągu;

10) obszar korytarza ekologicznego – regionalnego (wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego);

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

12) projektowana linia kolejowa Podłęże-Piekiełko wraz ze strefą oddziaływania – przebieg orientacyjny;

13) przepompownie ścieków;

14) granica aglomeracji Niepołomice;

15) projektowany przebieg drogi publicznej.

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 z zastrzeżeniem § 26 ust. 4.

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 nieprzekraczania 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 odległości 1,5 m od granicy.

9. W terenach 1-21MN2, 1-18MN3, 1-14MU2 w obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego.

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

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,

- 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 rozgraniczających z odstępstwami zgodnie z rysunkiem planu,

b) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

c) 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;

3) 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 obowiązuje realizacja zabezpieczeń (zgodnie z wymogami ochrony akustycznej);

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

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

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

5) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (budynki gospodarcze 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;

6) 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;

7) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2, MN3) oraz** dla **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 mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW):** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m^2 oraz 700 m^2 w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej,

c) dla **terenów zabudowy usług publicznych (UP):** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m^2,

d) dla **terenów zabudowy usługowej (U1, U2, U4) oraz terenów produkcyjno-usługowych PU:** powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m^2,

e) 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,

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

g) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w lit. a-d, 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. 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.

3. W granicach **pasa izolującego teren cmentarza** o szerokości 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, obiektów produkcji lub przechowywania artykułów żywnościowych i kopania studni służących do czerpania wody do picia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasie między 50 m a 150 m realizacja w/w inwestycji po podłączeniu wszystkich budynków korzystających z wody, do lokalnej sieci wodociągowej.

4. W terenach przylegających do linii kolejowej w pasie o szerokości 10 m od terenu kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru (zgodnie ze wskazana na rysunku planu granicą obszaru, w którym występują ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego), postępowanie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Wskazuje się, wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, pas ochronny o szerokości 20 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.

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

7. W **granicach obszaru wymagającego przekształceń** ustala się:

1) dla umożliwienia dokonywania pochówków do głębokości 2,5 m p.p.t. (ze względu na wodę podziemną), teren przeznaczony pod budowę cmentarza należy nasypać od rzędnej 213,20 m n.p.m. zachowując spadek w kierunku południowym i południowo wschodnim do rzędnej 211,90 m n.p.m., przy dopuszczeniu wykonania drenażu odwadniającego (uwzględniając wahania poziomu zwierciadła wody podziemnej);

2) powierzchnie nasypowe (uwzględniając skarpy) nie mogą przekraczać linii rozgraniczających terenu o symbolu ZC;

3) przed realizacją przedsięwzięcia obowiązek uwzględnienia innych uwarunkowań i wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz uzupełnienia dokumentacji geologiczno – inżynierskiej (w nawiązaniu do tych przepisów) uwzględniającej zróżnicowane warunki w obszarze objętym planem i w bezpośrednim otoczeniu oraz umożliwiającej dostosowanie programu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego i sposobu zagospodarowania do tych warunków.

8. 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 i 3 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) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

e) ośrodki wypoczynkowe lub hotele wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

f) zalesienia,

g) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,

h) obiekty sportowe i rekreacyjne oraz terenowe urządzenia sportowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

i) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,

j) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,

k) budowle piętrzące wodę,

l) scalanie gruntów,

m) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów,

n) wydobywanie kopalin ze złoża;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w terenie oznaczonym symbolem 1PU;

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami PU, U1, U2, U4, Ur;

4) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;

5) wszystkie istniejące **cieki wodne**, w tym niewydzielone 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;

6) 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,

- ogrodzeń i 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, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:

a) ze względu na położenie teren objęty planem położony jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451,

b) 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) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi;

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

9) 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;

10) 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) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów zieleni, nieprzydatnych do produkcji rolnej, nieużytków, w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami MN2, MN3, MU2, U1, U2, U4, UP, PU, Ur,

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

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

e) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

11) w terenach R, ZR, ZR.r, ZR.t 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;

12) wskazuje się granice podlegających ochronie **obszarów o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych w granicach obszaru Natura 2000** specjalnej ochrony ptaków - kod: PLB120002 Puszcza Niepołomicka zgodnie z wytycznymi zawartymi w stosownych aktach prawa regulujących zasady zagospodarowania w granicach obszarów Natura 2000;

13) ustala się **obszary cenne przyrodniczo** wyznaczone na rysunku planu, w których ustala się:

a) zachowanie w stanie naturalnym istniejących zbiorowisk oraz istniejących zadrzewień i zakrzewień,

b) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej;

14) **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 mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”,

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

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

e) w terenach usług sportu i rekreacji US1, US2 – 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) obszar i obiekty ujęte w rejestrze zabytków – pomnik historii:

- **A-251/M Zespół klasztorny Sióstr Benedyktynek w Staniątkach** Kościół p.w. N.P. Marii i św. Wojciecha i klasztor z poł. XIII w.,

b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

L.p.	Adres	Obiekt	Uwagi
1.	Jana Pawła II 179	Dom nr 179	dz. nr 1345/1
2.	Górzysta 129	Dom nr 129	dz. nr 1341
3.	Ogrodowa 163	Dom nr 163	dz. nr 1349
4.	Ogrodowa 157	Dom nr 157	dz. nr 606/1
5.	Droga Królewska 226	Dom nr 226	dz. nr 1546 (wg starej ewidencji 1093/4)
6.	Droga Królewska 204	Dom nr 204	dz. nr 1004
7.	Św. Wojciecha 2	Spichlerz w zagrodzie nr 2	dz. nr 380
8.	Szkolna 107	Dom nr 107	dz. nr 373
9.	Benedyktyńska 28	chałupa nr 28	dz. nr 366
10.	Mokra 71	chałupa nr 71	dz. nr 871
11.	Staniątki 105	chałupa nr 105, stodoła	dz. nr 1314
12.	Górzysta 132	chałupa nr 132	dz. nr 1332/1
13.	Szkolna 141	dom nr 141	dz. nr 342, 343
14.	Ogrodowa 165	chałupa nr 165	dz. nr 586
15.	Kolejowa 215	dom nr 215	dz. nr 280/2, 281/2
16.	obok ul. J. Piłsudskiego 27	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 67/2 (droga)
17.	Szkolna 6	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 339
18.	Szkolna 9	postument kapliczki kolumnowej	dz. nr 344/2
19.	Klasztorna 107a	figura św. Jana Nepomucena w kapliczce kolumnowej	dz. nr 375/2
20.	Szkolna 5	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 67/2 (droga)
21.	Staniątki 299	kapliczka kolumnowa	dz. nr 376
22.	Staniątki 299	kapliczka kolumnowa	dz. nr 376
23.	na skrzyżowaniu ul. Jana Pawła II i ul. Nowej	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 543
24.	Droga Królewska 194	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 1585
25.	na granicy z miastem	kapliczka wieżyczkowa	dz. nr 139/1

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

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

f) 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,

g) 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,

h) zakazuje się przesłaniania obiektu zabytkowego,

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

j) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i śmietników od strony dróg publicznych, przy czym śmietniki w terenach MN2, MN3, MU2 mogą być realizowane jako element ogrodzeń pełnych od strony wyznaczonych dróg publicznych,

k) ustalenia zawarte w lit. a-j 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 ścisłej ochrony konserwatorskiej,** w granicach której obowiązuje:

a) utrzymanie i ekspozycja obiektów wpisanych do rejestru zabytków,

b) prowadzenie działań na obiektach kubaturowych, o których mowa w pkt 1 (remont, przebudowa, rozbudowa), z zachowaniem m. in. formy architektonicznej oraz wyznaczonej linii zabudowy,

c) ochrona zabytkowego drzewostanu oraz terenów zielonych naturalnych i urządzonych, będących wypełnieniem układów i otoczenia zespołów,

d) zakaz wprowadzania nowych napowietrznych linii przesyłowych,

e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, sytuacji, skali i bryły,

f) zakaz przesłaniania obiektów zabytkowych, umieszczania na nich tablic i urządzeń reklamowych oraz innych tablic nie związanych z ich funkcją,

g) zakaz umieszczania anten satelitarnych i urządzeń dla klimatyzacji na elewacji frontowej i powiązanej z nią połaci dachowej;

5) ustala się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej,** w granicach której obowiązuje:

a) zachowanie istniejącej historycznej substancji, układu ulic i placów oraz obiektów i zespołów,

b) dostosowanie nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej, do skali, gabarytów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji powierzchni murów, otworów i dachów obiektów. Stosowane materiały budowlane powinny nawiązywać swoim charakterem (wyglądem) do materiałów tradycyjnych,

c) dopasowanie współczesnych programów mieszkalno-usługowych do historycznej funkcji obiektów i zespołów zabytkowych, poprzez adaptację, modernizację i przebudowę (wymianę kubatury w złym stanie technicznym) na obiekty i urządzenia usług z zakresu kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego (w tym hoteli – pensjonatów), administracji,

d) stopniową redukcję (do całkowitej eliminacji) funkcji uciążliwych oraz obiektów funkcjonalnie i estetycznie nie związanych z charakterem obszaru zabytkowego (magazynów, urządzeń uciążliwego rzemiosła produkcyjnego, kiosków, tymczasowych obiektów, reklam wielkogabarytowych itp.);

6) ustala się **strefę ochrony archeologicznej,** obejmującą obszar stanowisk archeologicznych, wraz z terenami wyznaczającymi zasięg pojawiania się zabytków ze śladami osadnictwa, 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 103-59/21	Staniątki	ślad osadnictwa	późne średniowiecze XV w.	mała
AZP 103-59/22	Staniątki	osada	późne średniowiecze	mała
AZP 103-59/23	Staniątki	ślad osadnictwa	średniowiecze	mała
AZP 103-59/24	Staniątki	ślad osadnictwa	średniowiecze	mała
AZP 103-59/25	Staniątki	ślad osadnictwa	średniowiecze	mała
AZP 103-59/26	Staniątki	ślad osadnictwa	średniowiecze	mała
AZP 103-59/27	Staniątki	osada	średniowiecze	mała
AZP 103-59/28	Staniątki	osada	średniowiecze	mała
AZP 103-59/29	Staniątki	osada	średniowiecze	średnia
AZP 103-59/30	Staniątki	ślad osadnictwa osada	ep. kamienna średniowiecze	mała
AZP 103-59/31	Staniątki	osada	średniowiecze	mała
AZP 103-59/32	Staniątki	osada	średniowiecze	mała
AZP 103-59/33	Staniątki	osada	prahistoryczna	mała
AZP 103-59/34	Staniątki	ślad osadnictwa	późne średniowiecze	mała
AZP 103-59/35	Staniątki	ślad osadnictwa ślad osadnictwa osada	ep. kamienna k. przeworska? średniowiecze	mała
AZP 103-59/36	Staniątki	ślad osadnictwa	wcz. średniowiecze	mała
AZP 103-59/40	Staniątki	ślad osadnictwa	ep. kamienia	mała
AZP 103-59/41	Staniątki	osada ślad osadnictwa ślad osadnictwa	lendzielska? neolit neolit prahistoryczny lub wcz. średniowiecze	średnia
AZP 103-59/42	Staniątki	ślad osadnictwa	późne średniowiecze	mała
AZP 103-59/43	Staniątki	ślad osadnictwa	ep. kamienia	mała
AZP 103-59/44	Staniątki		k. ceramiki sznurowej	
AZP 103-59/45	Staniątki			
AZP 103-59/46	Staniątki			
AZP 103-59/48	Staniątki	osada osada osada	k. krąg lendz., neolit neolit łużycka, E.B.	średnia
AZP 103-59/49	Staniątki	ślad osadnictwa ślad osadnictwa ślad osadnictwa	ep. kamienna późne średniowiecze okres nowożytny	średnia
AZP 103-59/50	Staniątki	ślad osadnictwa	ep. kamienna	mała

		osada	późne średniowiecze, okr. nowożytny	
AZP 103-59/51	Staniątki	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	ep. kamienna prahistoryczna	mała
AZP 104-59/16	Staniątki	ślad osadnictwa	prahistoryczny	mała
AZP 104-59/17	Staniątki	ślad osadnictwa	neolit	mała
AZP 104-59/18	Staniątki	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	prahistoryczny p. średniowiecze	mała
AZP 104-59/19	Staniątki	ślad osadnictwa	neolit	mała
AZP 104-59/20	Staniątki	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	k. przeworska, okr. wpł. rzymskich prehistoryczna	mała
AZP 104-59/197	Staniątki	ślad osadnictwa	ep. kamienia	mała
AZP 104-59/199	Staniątki	ślad osadnictwa osada ślad osadnictwa	ep. kamienia okr. nowoż. prahistoryczny	mała
AZP 104-59/2	Zagórze	osada osada	neolit wczesny neolit starszy	duża
AZP 103-58/11	Podłęże	osada osada	lendzielska neolit	duża
AZP 103-58/94	Zakrzowiec	osada	neolit	
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,

c) nakaz zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego drzew i krzewów, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych.

§ 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 dla **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 mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW):**

- powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 1500 m^2 oraz 700 m^2 w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 24 m w przypadku zabudowy wolnostojącej 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej i 10 m w przypadku zabudowy szeregowej,

c) dla **terenów zabudowy usług publicznych (UP, UPz):**

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

d) dla **terenów zabudowy usługowej (U1, U2, U4, Ur) 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;

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 sieć dróg publicznych i wewnętrznych, z podziałem na:

a) układ ponadlokalny

- klasy A - autostrada, oznaczony symbolami **1-6KDA** (istniejąca droga krajowa A4),
- klasy głównej, oznaczone symbolami **1-2KDG** (istniejąca droga wojewódzka nr 964 relacji Kasina Wielka – Biskupice Radłowskie),
- klasy głównej oznaczonej symbolem **3KDG,**

b) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem:

- klasy zbiorczej, oznaczonej symbolami **1-4KDZ** w tym:
- klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **2KDZ** (istniejąca droga powiatowa nr 2009K) oraz oznaczony symbolem **4KDZ** (istniejąca droga powiatowa nr 2010K),
- klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-6KDL,**

c) układ wspomagający:

- klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-20KDD,**

d) istniejące i projektowane drogi lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1-9KDW**,

e) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami **1-4KX**,

f) za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 4, 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 1-2KDG 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 drogi dojazdowe oraz wewnętrzne z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;

5) 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;

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

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

8) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (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 w terenach oznaczonych symbolami MN2, MN3, MU2 oraz w terenach usług – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami MW – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

   c) 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, przy czym w terenie Ur dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej i magazynowej),

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

   e) 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, docieplenie 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 - 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 U1, U2, U4, Ur, UP, PU 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,

   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 budowlanych 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 dopuszcza się:

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

   b) urządzenia fotowoltaiczne oraz pompy ciepła, w tym o mocy przekraczającej 100 kW w granicach terenów oznaczonych symbolami PU, U1, U2, U4, Ur, UP, MU2, US1, US2 - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w § 18-23 oraz 25-27.

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) 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 60 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 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, kanały min. ø 25 cm;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;

4) 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 ich do parametrów ścieków sanitarnych;

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;

9) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno - odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej.

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 wyposażenie 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 t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;

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) 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, 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, za wyjątkiem magazynowania w kontenerach) – zakaz nie dotyczy działki nr 1562;

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 jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-19MN2** 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 30, w której funkcja usługowa 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 urządzonej i 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 23.

5. W terenach MN2 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.7.

6. W przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt 2 ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

7. 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, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości o 1 m w sytuacji podyktowanej względami technicznymi wynikającymi z wymiany dachu,

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^{o} 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^{o} do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,

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 **1-18MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **1-18MN3** 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 30, w której funkcja usługowa 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) wewnętrznych ciągów pieszych i rowerowych,

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

j) zieleni towarzyszącej, w tym urządzonej i izolacyjnej,

k) obiektów małej architektury,

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

m) 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 23.

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. 7.

6. W przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt 2 ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

7. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1-18MN3** 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** – 0,01;

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^{o} 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^{o} do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,

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 jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **19-20MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących bliźniaczych i szeregowych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **19-20MN3** 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 30, w której funkcja usługowa 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) wewnętrznych ciągów pieszych i rowerowych,

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

j) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej,

k) obiektów małej architektury,

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

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

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 23.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **19-20MN3** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 35%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,7;

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^{o} 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^{o} do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,

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.

§ 17. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych i szeregowych;

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

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

1) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych;

2) usług publicznych i komercyjnych, wbudowanych w budynki mieszkalne;

3) usług publicznych wolnostojących;

4) usług komercyjnych wolnostojących;

5) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

6) parkingów;

7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

9) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i 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.

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. realizacje wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.

5. W granicach terenu oznaczonego symbolem MW ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** minimum 30%;

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,5;

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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 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, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,

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 mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami

1-14MU2 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 30, w której funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni całkowitej budynku;

3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;

4) 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 urządzonej i 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 23.

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%;

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

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

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej – maksymalnie 9 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 30º do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,

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 **1-4U1** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zieleń urządzoną.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **U1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) wolnostojących obiektów usług publicznych;

2) w terenie 3U1 oraz 4U1 – obiektów sportu i rekreacji oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

3) wolnostojących budynków garażowych;

4) parkingów, w tym parkingów wielopoziomowych;

5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

7) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i 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 i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

11) 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 U1.

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 23.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **U1** 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 11 m;

6) **geometria dachów:**

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

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

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

7) **kolorystyka obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych 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.

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

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

1) wolnostojących budynków garażowych;

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

3) parkingów;

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, przy czym urządzenia fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako inne niż wolnostojące.

2. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów U2.

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 2 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 23.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolem **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^{o} do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek

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.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3U4** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze komercyjnym oraz towarzyszącą zieleń urządzoną.

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

1) wolnostojących obiektów usług publicznych;

2) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

3) wolnostojących budynków garażowych;

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

5) obiektów wytwórczości;

6) parkingów;

7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

9) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i 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 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 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 23.

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^{o} do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się także realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,

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.

§ 22. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Ur** z podstawowym przeznaczeniem pod:

1) zabudowę usługową o charakterze komercyjnym, w tym m.in. usługi turystyczne, sportowe, obiekty handlu, gastronomi, hotelarstwa, kina;

2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, parki rozrywki;

3) towarzyszącą zieleń urządzoną, w tym urządzoną i izolacyjną.

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

1) wolnostojących obiektów usług publicznych;

2) wolnostojących budynków garażowych;

3) obiektów drobnej wytwórczości, rzemiosła;

4) parkingów;

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;

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 terenu **Ur**.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **Ur** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 75%;

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

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

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

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, w ust. 2 pkt 1, 2 i 3 oraz pozostałych obiektów za wyjątkiem budynków garażowych - maksymalnie 18 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi wynikającymi ze specyfiki funkcji obiektu, dla których wynosi maksymalnie 45 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;

– przy czym wysokość zabudowy dla wszystkich budynków realizowanych w terenie Ur należy mierzyć zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych;

6) **geometria dachów**: dowolna;

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.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7UP** 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, przy czym w terenie oznaczonym symbolem 4UP usługi komercyjne mogą być realizowane wyłącznie jako zabudowa uzupełniająca przeznaczenie podstawowe terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni działki budowlanej;

2) wolnostojących budynków garażowych;

3) wbudowanej funkcji mieszkalnej;

4) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

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 urządzonej i 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, 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 zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa, tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.

4. 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.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami **UP** 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** – 1,2;

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, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,

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.

§ 24. 1. Wyznacza się **teren usług publicznych w zieleni**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1-3UPz** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze sakralnym oraz towarzyszącą zieleń urządzoną.

2. Tereny 1UPz i 2UPz obejmują obszar i obiekty wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-8, oznaczony na rysunku planu oraz pomnik historii.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **UPz** dopuszcza się lokalizację:

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

2) funkcji usług kultury, edukacji;

3) funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego;

4) budynków i urządzeń technicznych związanych z produkcją rolniczą oraz hodowlaną;

5) wbudowanej funkcji mieszkalnej;

6) wolnostojących budynków garażowych;

7) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

8) urządzeń wodnych;

9) parkingów;

10) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

12) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

13) upraw polowych, rolniczych użytków zielonych, upraw ogrodniczych, sadów;

14) obiektów małej architektury;

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

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego tj. realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 23.

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

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – w terenach 1-2UPz - maksymalnie 40%, w terenie 3UPz - maksymalnie 20%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – w terenach 1-2UPz - 0,8, w terenie 3UPz - 0,4;

5) **wysokość zabudowy**:

a) w terenie 1UPz – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla nowoprojektowanych budynków usługowych – w terenach 2UPz maksymalnie 12 m, w terenie 3UPz - maksymalnie 9 m,

c) dla budynków garażowych w terenie 2UPz oraz 3UPz - maksymalnie 7 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla istniejących budynków ustala się nakaz utrzymania istniejącej formy dachu,

b) dla nowoprojektowanych budynków ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30^{o} do 45°, z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,

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

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

7) **kolorystyka obiektów:**

a) w materiałach wykończeniowych elewacji 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) nakaz stosowania pokrycia dachowego o odcieniach brązu, czerwieni, szarości i zieleni,

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

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

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2US1** z podstawowym przeznaczeniem pod:

1) usługi sportu i rekreacji z urządzeniami sportowymi w tym m.in.: stadniny koni, boiska do gier, bieżnie;

2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) urządzenia wodne;

4) towarzyszące obiekty sanitarne i socjalne.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **US1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się możliwość realizacji:

1) towarzyszące usługom sportu i rekreacji obiekty usługowe, przy czym wskaźnik powierzchni zabudowy tymi obiektami nie może stanowić więcej niż 10%;

2) kubaturowych obiektów budowlanych w postaci wiat i zadaszeń;

3) urządzeń wodnych;

4) zieleni urządzonej;

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 urządzonej i 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 US1.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **US1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 10%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,05;

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,10;

5) **wysokość zabudowy** – z zastrzeżeniem §5 ust. 13 pkt 4 maksymalnie 9 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;

6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30^{o} do 45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie;

7) **kolorystyka 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.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1US2** z podstawowym przeznaczeniem pod:

1) usługi sportu i rekreacji z urządzeniami sportowymi np.: boiska do gier, bieżnie;

2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

3) towarzyszące usługom sportu i rekreacji obiekty usługowe, sanitarne i socjalne.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **US2** ustala się możliwość realizacji:

1) usług publicznych;

2) usług komercyjnych, przy czym wskaźnik powierzchni zabudowy obiektami usług komercyjnych nie może stanowić więcej niż 10%;

3) kubaturowych obiektów budowlanych w postaci wiat i zadaszeń;

4) urządzeń wodnych;

5) zieleni urządzonej;

6) parkingów;

7) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

9) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i 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 US2.

4. W terenie 1US2 ustala się zakaz rozbudowy, przebudowy oraz nadbudowy istniejących budynków o przeznaczeniu niezgodnym z ustaleniami zawartymi w ust. 1 i 2.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolami US2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 40%;

3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,05;

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

5) **wysokość zabudowy** – z zastrzeżeniem §5 ust. 13 pkt 4 maksymalnie 11 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;

6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe,

z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30^{o} do 45^{o}, dopuszcza się dachy płaskie;

7) **kolorystyka 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.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-4PU** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację:

1) obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych;

2) usług komercyjnych;

3) obiektów zaplecza magazynowego, administracyjno-socjalnego;

4) obiektów związanymi z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów.

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

1) urządzeń komunikacji;

2) usług publicznych;

3) zieleni izolacyjnej;

4) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych;

5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

7) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i 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 i obiektów ograniczających oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej;

11) 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 terenów PU.

4. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 10 lit. d.

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

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

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – dla terenów oznaczonych symbolami 1PU - minimum 15%, dla terenów oznaczonych symbolami 2PU, 3PU i 4PU - minimum 20%; przy czym w przypadku zagospodarowania terenu 4PU wyłącznie poprzez obiekty, o których w mowa w ust. 2 pkt 2 – minimum 15%;

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

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

5) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 15 m, za wyjątkiem:

a) obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, dla których wynosi maksymalnie 30 m w terenie 1PU oraz 15 m w terenach 2PU, 3PU i 4PU;

b) obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi wynikającymi z funkcji obiektu, lokalizowanych w zasięgu strefy odmiennych warunków przeznaczenia i zagospodarowania, określonej na rysunku planu w terenie 1PU, dla których wynosi maksymalnie 30 m;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45°, w przypadku dachów płaskich obowiązuje nakaz stosowania ścian attykowych, z nakazem ukrycia ich za attyką od strony dróg lub frontu działek,

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

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

7) **kolorystyka obiektów:**

a) 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 30% łącznej powierzchni 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.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU** z podstawowym przeznaczeniem pod działalność związanej z uprawą roślin.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **RU** w ramach przeznaczenia uzupełaniającego dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów zaplecza administracyjnego i socjalnego;

2) obiektów usługowych, w tym obiektów przetwórstwa;

3) zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem chowu i hodowli zwierząt do 5 DJP;

4) pomocniczych obiektów gospodarczych, w tym wiaty;

5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

7) obiektów małej architektury;

8) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

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

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

3. W granicach terenu oznaczonego symbolem RU ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

5) **wysokość zabudowy:**

a) wysokość obiektów magazynowych i zaplecza technicznego – do 7 m,

b) wysokość pozostałych budynków – do 9 m,

6) powierzchnia otwartych terenów składowania nie powinna zajmować więcej niż 20% powierzchni działki;

7) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30^{o} 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 świetlikami, lukarnami oraz oknami połaciowymi;

8) **kolorystyka 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.

4. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony wschodniej oraz zachodniej granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN3, o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych.

§ 29. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-21R** 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 z zastrzeżeniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

1) wody stojące;

2) zbiorniki retencyjne w terenach oznaczonym symbolami 9R i 16R;

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

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

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

4. W granicach terenów **R** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 90%.

§ 30. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3ZI**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń pełniącą funkcję izolacyjną.

2. W granicy terenu **1ZI** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych lokalizację:

1) urządzeń wodnych;

2) parkingów;

3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

5) obiektów małej architektury;

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

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

3. W granicy terenów **2-3ZI** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych lokalizację:

1) dojazdów do pól;

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

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

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** towarzyszącej innym funkcjom, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3ZU** o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnie dostępną zieleń urządzoną, wyposażoną w elementy małej architektury typu: fontanna, pomnik, urządzenia placu zabaw, miejsce widokowe, siedziska ze stolikami itp.

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

1) urządzeń sportu, kultury i rekreacji;

2) pojedynczych niewielkich obiektów kubaturowych, w tym obiektów tymczasowych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania urządzeń przeznaczenia podstawowego;

3) elementów małej architektury;

4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

5) dojść dla pieszych i podjazdów nie wydzielonych w planie;

6) nieoznaczonych na rysunku ciągów pieszych, tras rowerowych.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZU** ustala się:

1) dostosowanie przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;

2) zachowanie proporcji tak, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją.

4. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZU** ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy** - 30%, przy czym powierzchnia pojedynczego obiektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie może przekroczyć 60 m^2 powierzchni zabudowy;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 60%;

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,30;

5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 9 m, wysokość wiat i zadaszeń nie może przekroczyć 5 m;

6) **geometria dachów, zadaszeń wiat** - ustala się dachy dwu- i wielospadowe, z wyłączeniem dachów kopertowych, o nachyleniu połaci dachowej od 30^o do 45^o, dopuszcza się dachy płaskie;

7) **kolorystyka obiektów**:

a) w materiałach wykończeniowych nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, brązu i szarości, z dopuszczeniem odcieni czerwieni w przypadku zastosowania okładziny ceglanej; zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding winylowy,

b) dachy w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego,

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

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

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-14ZR**, 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;

4) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;

5) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe;

6) parkingi w terenie 9ZR;

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

8) obiekty małej architektury;

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

10) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne – w tym ochrony akustycznej.

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 40% w terenie 9ZR oraz minimum 80% w pozostałych terenach ZR.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-25ZR.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, zbiorników retencyjnych;

2) wody stojące i płynące;

3) zalesienia w terenie 22ZR.r;

4) dojazdy do pól;

5) 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%.

§ 34. 1. Wyznacza się **teren zieleni nieurządzonej,** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZR.t**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne i zieleń nieurządzoną, w tym otulinę biologiczną cieków wodnych oraz zbiorniki retencyjne.

2. W granicy terenu oznaczonego symbolem **ZR.t** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

1) wody stojące i płynące;

2) realizację:

a) urządzeń wodnych, zbiorników retencyjnych,

b) dojazdów nie wydzielonych,

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

d) obiektów małej architektury,

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

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

3. W granicy terenu oznaczonego symbolem ZR.t ustala się:

1) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych za wyjątkiem elementów urządzeń ochrony akustycznej dopuszczonych w terenie ZR.t;

2) 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 granicy terenu oznaczonego symbolem **ZR.t** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego minimum 60%.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny cmentarza**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2ZC**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację cmentarza wraz z terenem przeznaczonym pod jego poszerzenie.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZC**, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) kaplic cmentarnych;

2) domów pogrzebowych;

3) obiektów gospodarczych związanych z utrzymaniem cmentarza;

4) parkingów służących obsłudze cmentarza;

5) zieleni izolacyjnej;

6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

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 terenie oznaczonym symbolem 2ZC obowiązuje nakaz pochówku w formie kolumbariów.

4. Na etapie przygotowania inwestycji i realizacji zagospodarowania terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z dokumentacji geotechnicznej oraz z przepisów odrębnych.

5. W zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 6 ust. 7 dla obszaru wymagającego przekształceń.

6. 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 nie stanowiła więcej niż 15% powierzchni wyznaczonego terenu.

7. W granicach terenu oznaczonego symbolem ZC ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

5) **wysokość zabudowy** – maksymalnie 9 m;

6) **geometria dachów**: dowolna;

7) **kolorystyka 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.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3ZL** o przeznaczeniu podstawowym pod lasy w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z dopuszczonymi na podstawie przepisów odrębnych, niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZL** ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

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

3) dopuszczenie utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej.

3. Obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenów wyznaczonych w ust. 1 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%.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-10WS** z podstawowym przeznaczeniem pod wody powierzchniowe.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **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.

5. W granicach terenów **WS** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego - minimum 95%.

§ 38. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2IT** obejmujące istniejące i projektowane obiekty, sieci i urządzenia związane z obsługą w infrastrukturę techniczną.

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

1) zieleń urządzoną i izolacyjną;

2) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

4) obiektów małej architektury.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolem 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.

§ 39. 1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji i usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KU** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi ruchu samochodowego, w tym:

1) usługi komercyjne, w tym motoryzacji i komunikacji;

2) stacja paliw;

3) obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze stacji.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KU** w ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się realizację:

1) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) funkcji zaplecza technicznego, socjalnego;

3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

5) obiektów małej architektury;

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

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

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

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

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

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

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

6) **wysokość zabudowy** - maksymalnie 10 m;

7) **geometria dachów**: ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30^{o} do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim; dopuszcza się realizację dachów płaskich, dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci;

8) **kolorystyka 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.

4. W zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiska obowiązują następujące nakazy:

1) minimalizacja emisji zanieczyszczeń powietrza w trakcie dostarczania paliw oraz tankowania pojazdów;

2) pełna hermetyzacja systemu instalacji technologicznej z zastosowaniem zabezpieczeń wód gruntowych i gruntu;

3) zastosowanie szczelnej nawierzchni w rejonie rozładunku i dystrybucji paliw;

4) oczyszczanie wód technologicznych z myjni oraz wód opadowych i roztopowych ujmowanych z utwardzonych i uszczelnionych powierzchni lokalizacji obiektów stacji paliw;

5) sposób zagospodarowania działki oraz zastosowane rozwiązania techniczne powinny zapewniać brak ponadnormatywnych oddziaływań hałasowych w obrębie sąsiadujących terenów mieszkaniowych.

§ 40. 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 granicach 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) 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. W granicach 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** - maksymalnie 5 m;

7) **geometria dachów**: 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 realizację dachów płaskich, dopuszcza się możliwość przedłużenia części lub całości jednej z połaci;

8) **kolorystyka 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.

§ 41. 1. Wyznacza się **teren kolejowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK1** z podstawowym przeznaczeniem pod torowiska wraz z zagospodarowaniem towarzyszącym dla linii kolejowej.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KK1** dopuszcza się lokalizację:

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

2) parkingów w tym stanowisk postojowych dla rowerów;

3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

6) obiektów małej architektury;

7) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) zieleni urządzonej;

9) zieleni izolacyjnej.

3. Tereny należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

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

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

a) klasy A - autostrada, oznaczony symbolami **1-6KDA** z węzłem autostradowym z urządzeniami towarzyszącymi,

b) klasy głównej, oznaczone symbolami **1-3KDG**,

c) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1-4KDZ,**

d) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-6KDL,**

e) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-19KDD;**

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

3) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **1-5KX,** 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.

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.

§ 43. 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, MW, MU2, U1, U2, U4, Ur, PU - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach

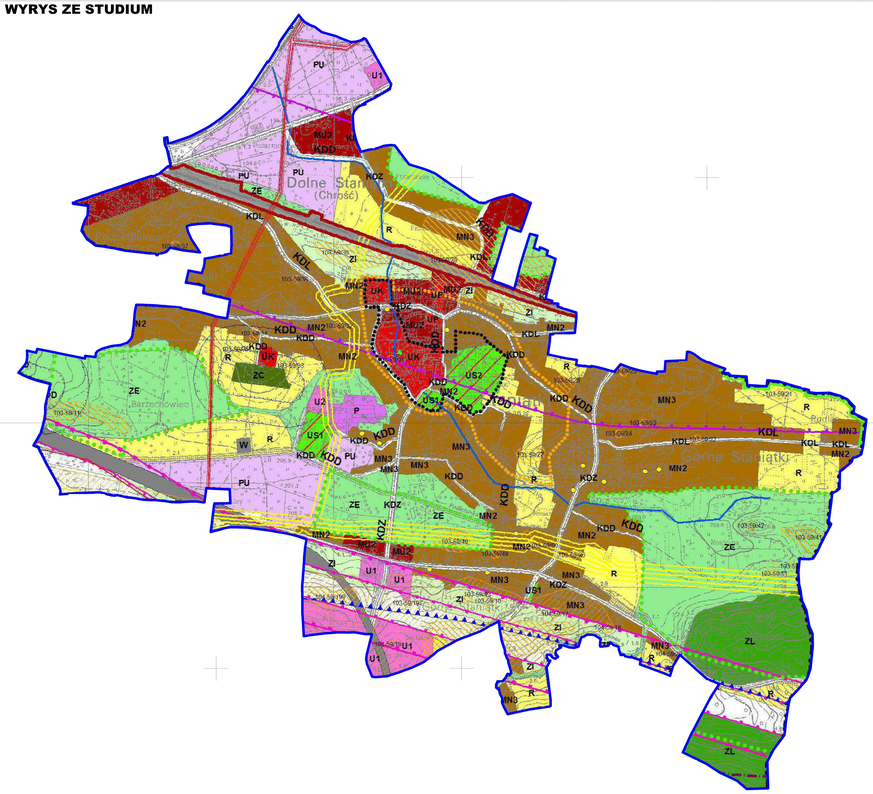
Marek Ciastoń

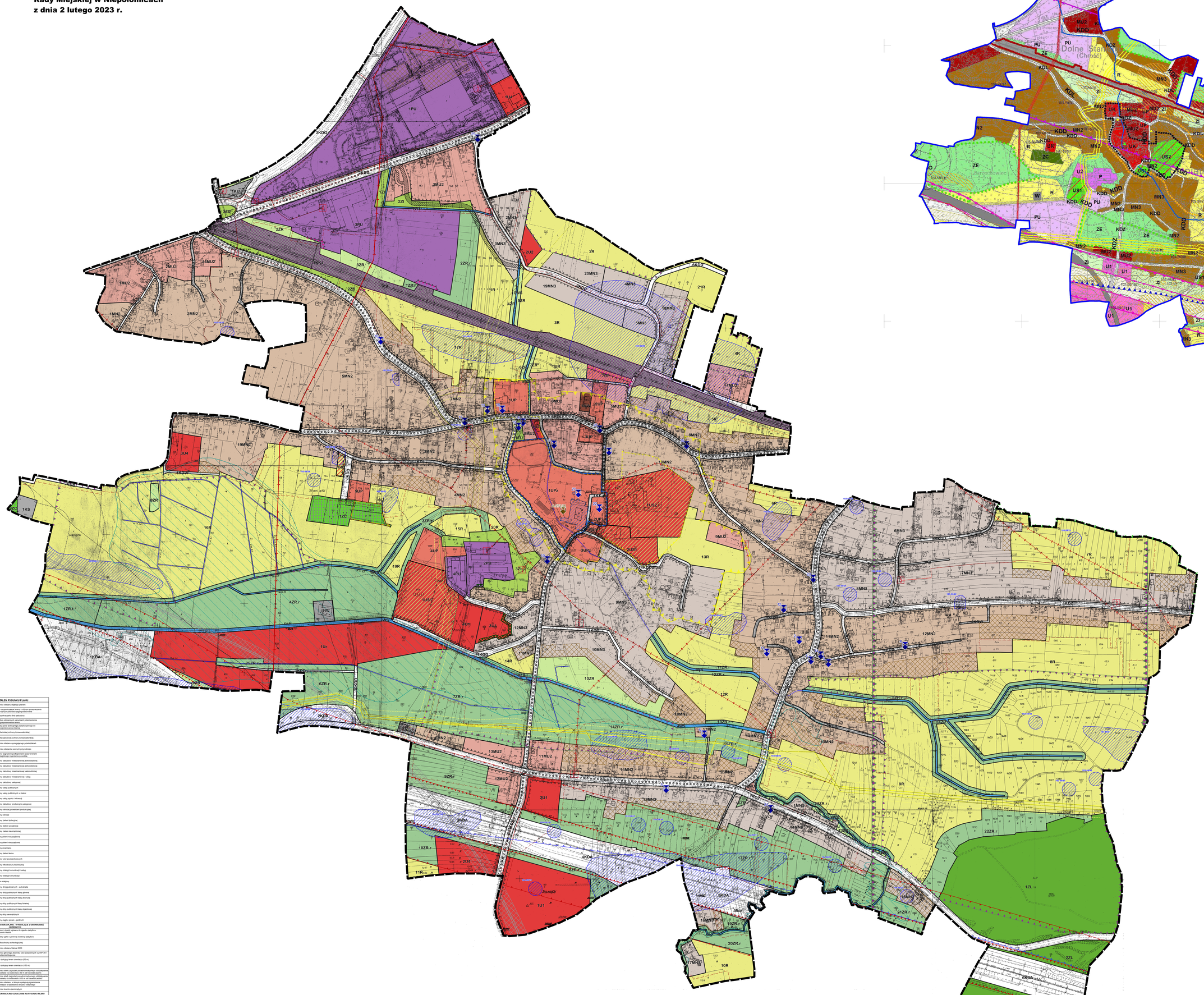
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICE
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI STANIĄTKI

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXII/326/16 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2016 ROKU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIV/722/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 2 lutego 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM





LEGENDA:

ELEMENTY USTALEŃ RYSUNKU PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa o zabronionych warunkach przeznaczenia i zagospodarowania terenu
- granice obszaru objętego ograniczeniami do zagospodarowania (ciche)
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
- strefa częściowej ochrony konserwatorskiej
- granice obszaru rozmyślanego przekształceń
- granice obszarów zamkniętych przestrzennych
- tereny zagrożone podtopieniami oraz terenami o wysokim poziomie wód gruntowych
- MN1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN3 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej z usługą
- UC tereny zabudowy usługowej
- UP tereny usług publicznych
- UPJ tereny usług publicznych w zieleni
- UT tereny usług sportu i rekreacji
- PU tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- RU tereny rolnictwa powiązanej produkcyjnej
- R tereny rolnicze
- ZI tereny zieleni izolacyjnej
- ZU tereny zieleni urządzonej
- ZP tereny zieleni nieurządzonej
- ZP-Z tereny zieleni nieurządzonej
- ZC tereny cmentarza
- ZL tereny zieleni leśnej
- WS tereny wód powierzchniowych
- IT tereny infrastruktury technicznej
- KU tereny obsługi komunikacji usług
- KS tereny obsługi komunikacji
- KKX tereny kolejowy
- KDG tereny dróg publicznych - autostrada
- KDGP tereny dróg publicznych klasy głównej
- KDZ tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KX tereny ciągów pieszo - jezdnych

ELEMENTY RYSUNKU PLANU - WYNIKAJĄCE Z ZAGWARANTOWANYCH USTALEŃ

- granice i strefy ochronne ze względu na ochronę zabytków - Pomnik Historii
- obiekty ujęte w gminną ewidencję zabytków
- strefa ochrony archeologicznej
- granice obszaru Natura 2000
- granice głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 451 subzbiornik Bogucice
- pas dotyczący teren cmentarza (50 m)
- pas dotyczący teren cmentarza (150 m)
- granice strefy ograniczeń zmodernizowanego oddziaływania substancji na środowisko (100 m od krawędzi ujęć)
- granice strefy ograniczeń przedmodernizacyjnego oddziaływania substancji na środowisko (150 m od krawędzi ujęć)
- granice obszaru, w którym występują ograniczenia rozwiązań z zakresu ochrony środowiska
- granice terenów zamkniętych

ELEMENTY INFORMACYJNE OZNACZONE NA RYSUNKU PLANU

- cieki wodne
- istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV
- istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV napowietrzna/kablowa
- stacje transformatorowe
- gazociąg wysokoprężny DN500
- gazociąg wysokoprężny DN250
- gazociąg DN150
- pas ochronny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- strefa kontrolowana od gazociągu
- obiekt hydrotechniczny - regulacyjny
- strefa zagrożenia powodziowego - obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią (strefa obejmuje region wokół Niepołomic, na którego terenie znajduje się zbiornik Niepołomice, zbiornik Dobczyce, zbiornik Świnna Poręba i zbiornik Czorsztyn-Niedzica - zbiornik Niepołomice - zbiornik międzyodpływowy)
- przeprojektowane koleiszcze
- granica aglomeracji Niepołomice
- projektowany przebieg drogi publicznej

SKALA 1:2000

50 0 50 100 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEPOŁOMICE DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI STANIĄTKI ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXII/326/16 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2016 ROKU	LUTY 2023
projektanci: mgr inż. arch. Magdalena Czechowska (uprawnienia do projektowania bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz Izbie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.) wpisana na listę członków pod numerem 300/89) mgr inż. arch. Magdalena Fujkus (uprawnienia do projektowania bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz Izbie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zm.) wpisana na listę członków pod numerem 300/89)	arch.
współpraca: mgr inż. Dorota Borowiec - Rutkowska mgr inż. Aleksandra Jiunikiczuk mgr inż. Marta Wrońska mgr inż. Karolina Lubacki	1:2000

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 rezerwy przestrzeni publicznej PP
- Tereny usług publicznych UP
- Tereny usług publicznych - Zamek Królewski UPZ
- Tereny kościołów, klasztorów UK
- Tereny usługi (U1-US)
- Tereny sportu (US1 - US8)
- 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 PGMN3
- Tereny eksploatacji górniczej z rekultywacją w kierunku usług sportu PGUS
- Tereny Parków Technologicznych PtsN
- Tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę W
- Tereny infrastruktury technicznej odprowadzania ścieków K
- Tereny infrastruktury technicznej energetyki E
- Tereny infrastruktury technicznej zaopatrzenia w gaz G
- Tereny zieleni urządzonej ZP1
- Tereny zieleni urządzonej związane z eksponacją Zamku Królewskiego ZPZ
- Korytarze i ciągi ekologiczne oraz tereny o cennych walorach przyrodniczych ZE
- Tereny zieleni izolacyjnej ZI
- Tereny cmentarzy ZC
- Tereny cmentarzyska zwierząt ZCZ
- Tereny rolne R
- Tereny usługi 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 zbiorczej 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 zajezdcia parkingowego koło KK3
- Teren obsługi komunikacji (KU1, KU2, KU3)
- Ścieżki rowerowe
- Proponowana lokalizacja przejścia 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, Województwo 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 - 100 m
- Strefa uciążliwości linii kolejowej
- Linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą techniczną
- Projektowana linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną - przebieg orientacyjny
- Strefa techniczna 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 - zakwalifikowane 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 Pobiedzisk k/Krakowa

DODATKOWE INFORMACJE

- Zadaszkowany przebieg potoku Drwinka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/722/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 2 lutego 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 STANIĄTKI

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 2022r. poz. 503 z późn.zm.), zawiera listę uwag nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo.

CZĘŚĆ I – W RAMACH I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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 od 19.10.2021 r. do 19.11.2021 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 03.12.2021 r. wniesiono 51 uwag, z czego Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice nie uwzględnił w całości lub w części 37 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 NIERUCHO-MOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHO-MOŚCI, 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.	27.10.2021	[…]*	Wnioskowane przeznaczenie: tereny rekreacyjne i wypoczynkowe. Przystosowanie terenu do funkcji wypoczynkowo – rekreacyjnej, możliwość postawienia altany i wprowadzenia zieleni urządzonej.	Dz. nr 313	**17R, 6ZR**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZI - tereny zieleni izoalcyjnej.

								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.
2.	05.11.2021	[…]*	Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa pod budowę domu jednorodzinnego Planują w przyszłości podział działki oraz rozbudowę na zaznaczonym obszarze. Działka od kilkunastu lat wyłączona jest z produkcji rolnej. Załącznik: mapa.	Dz. nr 326/1	**17R, 7MN2, 4KDL**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez poszerzenie zasięgu terenu 7MN2 w stopniu zapewniającym zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Wprowadzenie rozwiązań w kształcie wnioskowanym w uwadze (zmiana przeznaczenia całej działki ewidencyjnej) 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.
3.	15.11.2021	[…]*	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, zgłasza uwagę o zmianę przeznaczenia części działki nr 862/4 oznaczonej w projekcie jako Tereny Zieleni Izolacyjnej (ZI) na Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Działka 862/4 wchodzi w skład jednej większej parceli, której jest właścicielem, składającej się z działek 862/2 oraz 862/4. Wnosi zatem aby działka 862/4 stała się w całości budowlana oznaczona jako MN. Prośbę swoją motywuje tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa jednorodzinna. Powodem dla którego chce przekształcić działkę z rolnej na budowlaną jest zapewnienie przyszłości wnukom. Jako właściciel działki uważa, że nie ma żadnych przeciwskazań na jej przekształcenie.	Dz. nr 862/4	**3ZI, 22MN2, 2PU**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję

								odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.
4.	16.11.2021	[…]*	Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa siedliskowa. zamiana na zabudowę siedliskową w celu zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Załącznik: mapa ewidencyjna.	Dz. nr 762/1	**19MN2, 16R, 2KDL**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZI - tereny zieleni izoalcyjnej. 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.	16.11.2021	[…]*	Wnioskowane przeznaczenie: zabudowa siedliskowa. zmiana na zabudowę siedliskową w celu zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa.	Dz. nr 1516	**9ZR.r, 2KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZI - tereny zieleni izoalcyjnej. 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. Ponadto, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.
6.	22.11.2021	[…]*	Wnoszą uwagę dotyczącą działki nr 509 w Staniątkach, która w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest działką rolno-budowlaną. Nie zgadzają się z tym. Uważają, że działka mogła by być objęta w planie przestrzennego zagospodarowania w całości jako budowlana. Działka spełnia wszystkie wymagania dotyczące działki budowlanej, jest w centralnej części wsi, jest w pierwszej linii zabudowy, posiada dostęp do drogi publicznej, posiada wszystkie media. Sąsiednie działki są działkami budowlanymi w całości. Proszą o pozytywne rozpatrzenie sprawy. Załącznik: kserokopia mapy działki.	Dz. nr 509	**10MN2, 13R, 16KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez poszerzenie zasięgu terenu 10MN2 w stopniu zapewniającym zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Wprowadzenie rozwiązań w kształcie wnioskowanym w uwadze (zmiana przeznaczenia całej działki ewidencyjnej) 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.
7.	22.11.2021	[…]*	Niniejszym wnosi uwagę do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotycząca działek 1001/1 i 1001/8 położonych w Staniątkach. Obszar ich działek objętych terenem zabudowy mieszkaniowej w wyłożonym projekcie jest dla niej krzywdzący ponieważ działki sąsiadujące z jej, od strony zachodniej działka o nr 1003/4 należąca do jej cioci i działka od strony wschodniej o nr 1001/9 należąca do brata, (działka po podziale nieruchomości 1001/11) mają znacznie większy teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną i dlatego bardzo prosi aby granica terenu budowlanego jej działek przebiegała w linii granicy działki 1003/4. Załącznikiem do uwagi do wyłożonego projektu jest kopia mapy wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zaznaczoną propozycją kolorem czerwonym obszaru objętego zabudową jej działek (1001/1 i 1001/8)	Dz. nr 1001/1, 1001/8	**15MN2, 15ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej

			Załącznik: mapa.					wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w ramach projektu planu poszerzono już zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę na przedmiotowej nieruchomości.
8.	22.11.2021	[…]*	Niniejszym wnosi uwagę do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotycząca działki nr 1001/10 (przed podziałem nr 1001/9) położonej w Staniątkach. Obszar jej działki objęty terenem zabudowy mieszkaniowej w wyłożonym projekcie jest dla niej krzywdzący ponieważ działki sąsiadujące z jej od strony zachodniej działka o nr 1003/4 należąca do jej cioci i działka od strony wschodniej o nr 1001/9 (po podziale nr 1001/11) należąca do brata mają znacznie większy teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną i dlatego bardzo prosi aby granica terenu budowlanego jej działki przebiegała w linii granicy działki 1003/4. Załącznikiem do uwagi do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zaznaczoną propozycją kolorem czerwony obszaru objętego zabudową jej działki (1001/10). Załącznik: mapa.	Dz. nr 1001/10	**15MN2, 15ZR.r, 5KDZ, 2KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w ramach projektu planu poszerzono już zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę na przedmiotowej nieruchomości.
9.	23.11.2021	[…]*	Niniejszym wnosi uwagę do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotycząca działek 1001/1 i 1001/8 położonych w Staniątkach. Obszar ich działek objętych terenem zabudowy mieszkaniowej w wyłożonym projekcie jest dla niej krzywdzący ponieważ działki sąsiadujące z jej, od strony zachodniej działka o nr 1003/4 należąca do jej cioci i działka od strony wschodniej o nr 1001/9 należąca do brata, (działka po podziale nieruchomości 1001/11) mają znacznie większy teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną i dlatego bardzo prosi aby granica terenu budowlanego jej działek przebiegała w linii granicy działki 1003/4. Załącznikiem do uwagi do wyłożonego projektu jest kopia mapy wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zaznaczoną propozycją kolorem	Dz. nr 1001/1, 1001/8	**15MN2, 15ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej

			czerwonym obszaru objętego zabudową jej działek (1001/1 i 1001/8) Załącznik: mapa.					procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w ramach projektu planu poszerzono już zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę na przedmiotowej nieruchomości.
10.	29.11.2021	[…]*	Wnosi o zmianę statusu działki z rolnej na budowlaną. Została przez Gminę Niepołomice wprowadzona w błąd przy scalaniu gruntów. Jej działka była druga w kolejności i w dolnej części budowlana. Po scaleniu ma tylko działkę rolną. Na scaleniu skorzystał wyłącznie właściciel pierwszej działki w kolejności. Postawił już tam budynek mieszkalny. Urzędnicy Gminy obiecywali, że na scaleniu wszyscy skorzystają, bo całość będzie budowlana, okazuje się że to mija się z prawdą, miała dolną część budowlaną, a teraz dostała działkę rolną. Mieszka w Sosnowcu i zamierzała wraz z dziećmi na działce w Staniątkach wybudować dom i tam się przeprowadzić, bo są to jej rodzinne strony. Na chwilę obecną od wielu lat ponosi jedynie koszty płacąc Gminie podatki, ponieważ nie jest realne aby mogła ją uprawiać mieszkając w Sosnowcu. Obiecano im, że po scaleniu nastąpi zmiana statusu działki. Gdyby wiedziała, że Gmina Niepołomice zrobi sobie z jej działki pas ochronny przy autostradzie, to nigdy by się nie zgodziła na scalenie. Mogłaby wówczas na dole działki wybudować dom. Czuje się oszukana i wykorzystana przez Gminę Niepołomice. Ma do śmierci płacić podatki nie korzystając z działki. Nie może jej sprzedać, ponieważ w Staniątkach nie ma rolników uprawiających ziemię i chętnych na zakup ziemi rolnej. Oczekuje zmiany statusu działki z rolnej na budowlaną.	Dz. nr 1517	**9ZR.r, 2KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZI - tereny zieleni izoalcyjnej. Ponadto, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.
11.	29.11.2021	[…]*	W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłasza następujące uwagi dotyczące nieruchomości położonej w Staniątkach 238, przy ulicy Piłsudskiego, na rogu ul. Krótkiej. 1.Wyraża sprzeciw na poszerzenie i wydłużenie ulicy Krótkiej (oznaczenie na planie 3KDD). Obecnie wspomniana uliczka jest ślepo zakończona, pokryta asfaltem o szerokości około 3,20 m i stanowi dojazd do pięciu posesji oraz miejsce zabaw dzieci. Jej bliskość od domów mieszkalnych nie pozwala na poszerzenie. Byłoby to sprzeczne z prawem – wg nowej propozycji domy nr 238 oraz 136 znajdą się nie tylko w granicy nieprzekraczalnej zabudowy	Fragment terenu 3MN2 i 5MN2 przy drodze 3KDD	**4KDL, 3KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona. Ad.1 i 2. Uwaga uwzględniona poprzez likwidacje drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD. Ad.3. Uwaga uwzględniona

			ale także przekroczą tą granicę co oznaczyła na planie kolorem. W bliskiej odległości obecnej drogi znajdują się słupy z linią energetyczną i telefoniczną – oznaczyła je również na planie. Wg nowego projektu te słupy znalazłyby się na drodze. 2.Nie znajduje również wytłumaczenia wydłużenia tej ulicy. Nowa droga została zaplanowana jedynie pod przyszłych właścicieli działek, które obecnie są rozległymi łąkami. Dla mieszkańców Staniątek znajdujących się w pobliżu tej drogi wiązałoby się to z wieloma niekorzystnymi zmianami. Ich domy znajdą się w niezgodnej z prawem odległości od tej ulicy wg nowego planu. Dom nr 238 ma ponad osiemdziesiąt lat i nie jest przygotowany na bliskość kolejnej ulicy. Proponowane rozwiązania nie tylko obniżyłyby znacznie wartość nieruchomości ale także prawdopodobnie uszkodziły konstrukcję domu. Proponowane nowe drogi dojazdowe (5KDD oraz 4KDD) powinny być wystarczające. Dziwi ją również fakt, że na planie nie uwzględniono dojazdu, który funkcjonuje od dawna przez ulicę Krętą. Szerzej pisze o tym w pkt. 3. Kolejną kwestią jest sprawa ochrony środowiska i wykorzystania naturalnych zbiorowisk roślinnych. Na łąkach, które mają stać się działkami budowlanymi mieszka obecnie mnóstwo zwierząt min. Sarny, bociany, mnogość owadów i gatunków roślin łąkowych. Te tereny bezpowrotnie znikną. Co chcemy zafundować swoim wnukom poprzez rozwój gminy jedynie w kierunku ciasną zabudowy? 3.Prosi o wyjaśnienie dlaczego na planie nie uwzględniono innych istniejących asfaltowych ulic dojazdowych: ul. Krętej, ul. Zacisze, ul. Mostowej? Czy plan zagospodarowania nie powinien ujmować wszystkich dróg? Ulica Kręta jest ulicą dojazdową do działek położonych w Staniątkach jak i w Podłężu. Dlaczego na tak długim odcinku jakim jest ul. Piłsudskiego zaproponowano tylko dwie ulice dojazdowe do nowych terenów, które dotąd takiej funkcji nie spełniały? Nie ma żadnej propozycji wykorzystania wspomnianych przez nią istniejących dróg dojazdowych. Dziwi ją również fakt, że na planie nie zaproponowano także żadnych dojazdów od strony ul. Piaskowej z wykorzystaniem istniejących dróg wjazdowych, co byłoby najbardziej oczywistym rozwiązaniem. Jakie jest uzasadnienie wyboru ciasnej, ślepej uliczki Krótkiej na główną drogę dojazdową do odległych działek? 4.Zabudowa działek min. 4MN2, 5MN2, 6MN2 będzie się wiązała z powstaniem kilkudziesięciu nowych domów. Działki te zlokalizowane są dużo wyżej niż ich wzdłuż ulicy Piłsudskiego. Już dziś borykają się z napływem wody opadowej i zalewaniem ich podwórek. Co stanie się jeśli woda opadowa będzie odprowadzana z nowych nieruchomości jedynie z użyciem studzienek opadowych. Naturalnie zgodnie z prawami fizyki spłynie w dół czyli w kierunku ulicy Piłsudskiego i zlokalizowanych przy niej domów. Nie widzi żadnych konkretnych rozwiązań mających zapobiegać temu spływowi wód opadowych. Na razie rozległe tereny łąk o charakterze podmokłym zatrzymują część tej wody. Lokalne podtopienia występują po większych opadach a co stanie się kiedy te					poprzez wyznaczenie ulicy Krętej jako elementu układu komunikacyjnego. Ad.4. Uwaga uwzględniona poprzez weryfikację zapisów projektu planu w zakresie zapisów dotyczących możliwości realizacji zbiorników retencyjnych. Ad.5. Uwaga nieuwzględniona - projekt planu utrzymuje drogę 4KDL w przebiegu z obowiązującego planu miejscowego dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej na poziomie lokalnym.

			łąki zostaną zabudowane? 5.Kolejną kwestią jest poszerzenie ulicy Piłsudskiego na planie oznaczonej 4KDL w kierunku linii domów. Jest to niekorzystne dla większości domów np. nr 238, 579, 212, 80, 84, 101 które znajdują się wzdłuż ulicy a po jej poszerzeniu znajdą się za linią nieprzekraczalnej zabudowy. Poszerzenie ulicy powinno być planowane w stronę torów kolejowych, tam gdzie nie ma żadnych budynków. Załączniki: mapa z zaznaczonym obszarem i wyrys z MPZP.					
12.	29.11.2021	[…]*	W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłasza następujące uwagi. 1.Jako mieszkaniec obszaru wymienionego w tytule, a dokładnie mowa o adresie Staniątki 238, pragnie zgłosić zaniepokojenie oraz wyraźny sprzeciw co do planowanego poszerzenia oraz przedłużenia ulicy Krótkiej (oznaczenie na planie 3KDD). Obecnie wspomniana uliczka jest ślepo zakończona, pokryta asfaltem o szerokości około 3,20 m i stanowi dojazd do pięciu domów. Na planie nowa droga ma być dwa razy szersza co powoduje, że jej nieruchomość podobnie jak sąsiednia znajdą się nie tylko w granicy nieprzekraczalnej zabudowy ale także przekroczą tą granicę, co jest niezgodne z obowiązującym prawem. Oznaczyła to na planie kolorem. W bliskiej odległości od obecnej drogi znajdują się słupy z linią energetyczną i telefoniczną – oznaczyła je również na planie. Wg nowego projektu te słupy znalazłyby się na drodze. Nie znajduje również wytłumaczenia wydłużenia tej ulicy. Wiązałoby się to z wieloma zmianami: po pierwsze nowa ulica biegnie na działkach prywatnych, po drugie wiązałoby się to z wycięciem dębów, które mają ponad 100 lat. Po trzecie natężenie ruchu jakie byłoby po przebudowie i wydłużeniu ulicy uderzyłoby bezpośrednio w nas, mieszkańców Staniątek, którzy mieszkają tu od wielu pokoleń. Jej osiemdziesięcioletni dom znajdzie się na rogu dwóch ruchliwych ulic. Wystarczy wzmożony ruch na ul. Piłsudskiego, bliskość linii kolejowych oraz linii wysokiego napięcia. Nie zgadza się na kolejne niekorzystne rozwiązania, które nie tylko obniżyłyby znacznie wartość nieruchomości ale także prawdopodobnie uszkodziły konstrukcję domu. Nie wyraża też zgody na odstąpienie czy też odsprzedanie jej działki pod część ulicy czy też pobocza. 2.Na planie nie uwzględniono asfaltowej ulicy Krętej, która obecnie jest główną ulicą dojazdową do działek oznaczonych na planie jako 3MN2. Tymczasem jest to ulica wychodząca od głównej ul. Piłsudskiego (na terenie Staniątek, dopiero w dalszym przebiegu przechodzi na teren Podłęża). Nie uwzględniono także innych asfaltowych dróg dojazdowych np. ul. Zacisze oraz Mostowej. Prosi o wyjaśnienie co decyduje o tym, że dana droga dojazdowa ma swoje odzwierciedlenie na MPZP? 3.Zabudowa działek będzie się wiązała z powstaniem kilkudziesięciu nowych domów. Działki te zlokalizowane są dużo	Fragment terenu 3MN2 i 5MN2 przy drodze 3KDD	**4KDL, 3KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona. Ad.1 i 2. Uwaga uwzględniona poprzez likwidacje drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD. Ad.3. Uwaga uwzględniona poprzez wyznaczenie ulicy Krętej jako elementu układu komunikacyjnego. Ad.4. Uwaga uwzględniona poprzez weryfikację zapisów projektu planu w zakresie zapisów dotyczących możliwości realizacji zbiorników retencyjnych. Ad.5. Uwaga nieuwzględniona - projekt planu utrzymuje drogę 4KDL w przebiegu z obowiązującego planu miejscowego dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej na poziomie lokalnym. Jednocześnie podkreśla się, ze procedura sporządzania projektu MPZP prowadzona jest przy zachowaniu

			wyżej niż nasze wzdłuż ulicy Piłsudskiego. Już dziś borykają się z napływem wody opadowej i zalewaniem ich podwórek. Co będzie jeśli woda opadowa będzie odprowadzana z nowych nieruchomości jedynie z użyciem studzienek opadowych. Naturalnie spłynie w dół czyli w kierunku ulicy Piłsudskiego i zlokalizowanych przy niej domów. Nie widzi żadnych konkretnych rozwiązań mających zapobiegać temu spływowi wód opadowych. Na razie rozległe tereny łąk o charakterze podmokłym zatrzymują część tej wody i podtopienia są ale co stanie się kiedy te łąki zostaną zabudowane? 4.Kolejną kwestią jest poszerzenie ulicy Piłsudskiego na planie oznaczonej jako 4KDL w stronę linii domów. Jest to niekorzystne dla większości domów np. nr 238, 579, 212, 80, 84, 101 które znajdują się wzdłuż ulicy a po jej poszerzeniu znajdą się za linią nieprzekraczalnej zabudowy. Poszerzenie ulicy powinno być planowane w stronę torów kolejowych, tam gdzie nie ma żadnych budynków. Na koniec ostatnia smutna refleksja. Pomimo, że prace nad nowym planem zagospodarowania trwają już tyle lat bardzo niepokoi ją fakt, że żadne informacje o planowanych nowych drogach nie dotarły do nich wcześniej. W czasach kiedy mamy tyle kanałów informacyjnych gmina powinna z nich korzystać i dotrzeć z tak ważnymi informacjami do każdego mieszkańca. Same ogłoszenia o wyłożeniu planu są niewystarczające. W kwestiach kluczowych takich jak planowane drogi na działkach będących własnością wielopokoleniowych właścicieli powinny docierać bezpośrednio do zainteresowanych. Załączniki: mapa z zaznaczonym obszarem i wyrys z MPZP.					standardów jawności i przejrzystości, w szczególności zgodnie z wytycznymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j. Dz.U. z 2021r. poz 741 z późn. zm.]
13.	29.11.2021	Centrum Sportu Staniątki sp. z o.o., Staniątki 703b, 32-005 Niepołomice	W związku z wyłożeniem dnia 11 października 2021 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko składają uwagę, jednocześnie wnioskując o rozszerzenie terenów usługowych na obszarze uwzględnionym w Załączniku nr. 1 stanowiącym integralną część powyższego wniosku. Prośbę swą motywują faktem, że ich obiekt jest jedynym obiektem sfinansowanym z środków prywatnych tak prężnie się rozwijającym i stanowiącym wizytówkę ich Gminy. Ich plany rozwojowe stanowczo wykraczają ponad aktualnie posiadaną przestrzeń. Jako jedni z głównych poddostawców Szkoły Futbolu Staniątki chcą przedłużyć aktualnie posiadane boisko, oraz stworzyć dodatkowe zaplecze sanitarno-szatniowe na terenie zaznaczonym w załączniku, które pozwoli im na przyjęcie jeszcze większej ilości podopiecznych szkółki, a także umożliwi organizacje ogólnopolskich rozgrywek na ich obiekcie sportowym. Zagospodarowanie wnioskowanej przestrzeni jest dla Nich kolejnym krokiem rozwojowym. W 2015 r. zakładając spółkę Centrum Sportu Staniątki sp. z o.o. nawet nie pomyśleli, że zapotrzebowanie w ich Gminie na obiekt służący poprawie stanu zdrowia i kondycji fizycznej jest tak duże. Pomimo ciągle utrzymujących się ograniczeń, które głównie dotknęły ich branżę	Dz. nr 1461/4	**3U4, 16R**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez poszerzenie zasięgu terenu 3U4 w stopniu zapewniającym zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Wprowadzenie rozwiązań w kształcie wnioskowanym w uwadze (zmiana przeznaczenia całej działki ewidencyjnej) 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

			zarówno przychód, popularność jak i zainteresowanie ich obiektem ciągle rośnie, dlatego nie chcą zaprzestać swoich planów rozwojowych, przy tak dużym wzroście mieszkańców w ich Gminie. Dodatkowo informują, że o sąsiadujące tereny zielone, planują dbać i zagospodarować je tak, aby stworzyć swoim odwiedzającym jedyną taką ścieżkę rekreacyjną. Na podstawie powyższego jak na wstępie wnioskują. Załącznik: mapa.					o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14.	29.11.2021	[…]*	1.Jako właściciel działki nr 58/4 zgłasza sprzeciw co do planowanego poszerzenia oraz przedłużenia ul. Krótkiej. Ul. Krótka nie spełnia warunków do poszerzenia w bliskiej odległości od obecnej drogi znajdują się dwa domy mieszkalne słupy z linią telefoniczną i energetyczną. Nie wyraża również zgody na odstąpienie czy też odsprzedanie jej działki pod część ulicy czy też pobocze w związku z planowanym przedłużeniem ulicy. Obniżyłoby to wartość jej działki. Uważa, że nie ma konieczności tworzenia dojazdu tą drogą do odległych łąk, które mają stać się działkami budowlanymi. 2.Zabudowa działek będzie się wiązała z powstaniem kilkudziesięciu nowych domów. Działki te zlokalizowane są dużo wyżej niż ich wzdłuż ulicy Piłsudskiego. Po opadach występują lokalne podtopienia a woda długo stoi na jej działce. 3.Prace nad nowym planem zagospodarowania trwają już tyle lat dlaczego nie dotarły do niej żadne informacje o planowanych nowych drogach. Załączniki: mapa z zaznaczonym obszarem i wyrys z MPZP.	Dz. nr 58/4	**3MN2, 3KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona. Ad.1. Uwaga uwzględniona poprzez likwidacje drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD. Ad.2. Uwaga uwzględniona poprzez weryfikację zapisów projektu planu w zakresie zapisów dotyczących możliwości realizacji zbiorników retencyjnych. Ad.3. Podkreśla się, ze procedura sporządzania projektu MPZP prowadzona jest przy zachowaniu standardów jawności i przejrzystości, w szczególności zgodnie z wytycznymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j. Dz.U. z 2021r. poz 741 z późn. zm.]
15.	29.11.2021	Sołtys, Rada Sołecka Wsi Staniątki	Rada Sołecka m. Staniątki wyraża zaniepokojenie planami zabudowy działek wyznaczonych stref przemysłowych oraz działek przeznaczonych pod inwestycję wzdłuż linii brzegowej rzeki Podłężanki. Tereny po południowej stronie tego cieku wodnego są naturalnym polderem podczas silnych opadów deszczu, które w ostatnim czasie są wręcz normą. Uważają że do czasu powstania zbiorników retencyjnych, chroniących Staniątki i Podłęże, tereny wzdłuż linii rzeki nie powinny zostać dopuszczone do żadnej zabudowy, gdyż może to doprowadzić do dużych strat w mieniu	działki stref przemysłowych oraz działki przeznaczonych pod inwestycję wzdłuż linii brzegowej		**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez sprecyzowanie zapisów dotyczących możliwości realizacji zbiorników retencyjnych.

			mieszkańców w razie coraz częściej powtarzających się anomalii pogodowych. Niepokojem napawa również fakt, że deweloperzy prowadzący inwestycje podnoszą często teren pod prowadzone inwestycje, nie zwracając uwagi na zagrożenia powodziowe dla mieszkańców sąsiednich posesji. Proszą więc również o zwrócenie na ten fakt uwagi i podjęcie stosownych działań ochronnych przy wydawaniu decyzji i monitorowaniu prowadzonych inwestycji deweloperskich.	rzeki Podłężanki.				
16.	29.11.2021	[…]*	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki uprzejmie prosi o uwzględnienie następujących uwag dotyczących działki nr 988 w Staniątkach: ·Prosi o objęcie całej działki nr 988 obszarem o symbolu 9MN3 lub przynajmniej znaczne zwiększenie terenu budowlanego na tej działce – obecnie tylko część działki znajduje się w terenie budowlanym, a obawia się czy planowany przez niego dom w ogóle zmieści się w terenie budowlanym ze względu na nietypowy, trójkątny kształt jego parceli, ·Jeśli powyższy wniosek okaże się niemożliwy do wprowadzenia, to prosi o zmianę definicji wskaźnika terenu biologicznie czynnego – jego działka jest teraz w ok 80% położona w terenie niebudowlanym, a więc już teraz w 80% jest terenem biologicznie czynnym – gdyby w definicji wskaźnika terenu biologicznie czynnego odnoszono się do terenu działki ewidencyjnej (o co wnioskuje), a nie budowlanej, to jego sytuacja nie byłaby tak trudna – obecnie jego działka jest już w większości biologicznie czynna a jeszcze dodatkowo musi z pozostałych ok 20% wykroić połowę na to samo (obowiązek zapewnienia 50% na teren biologicznie czynny), co powoduje, że jest to niesprawiedliwe w stosunku do właściciela posesji, którzy mają teren w całości budowlany. Takie ograniczenie sprawia, że de facto ma tylko ok 10% powierzchni działki przeznaczony pod dom. Dołącza kolorową mapę w celu zobrazowania problemu na jego działce. Zwraca się z uprzejmą prośbą o pozytywne rozpatrzenie jego uwag. Załącznik: mapa.	Dz. nr 988	**9MN3, 13r, 11ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona Działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. W zakresie korekty wskaźników 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.
17.	30.11.2021	[…]*	Zgodnie z 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	Dz. nr 1202	**13MN2, 5KDZ**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona w zakresie korekty dotyczącej lokalizacji infrastruktury technicznej

			oddziaływania na środowisko, pragnie wnieść uwagi do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla działki nr 1202 zlokalizowanej w Staniątkach Górnych będącej jego własnością. Na projektowanej mapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczono słup wysokiego napięcia niezgodnie ze stanem faktycznym, kilka lat temu Zakład Energetyczny wymieniał transformator na słup wysokiego napięcia nowego typu i został on przesunięty w nowe miejsce, obecnie znajduje się on na działce nr 1202 (róg działki) lecz przy granicy z działką sąsiednią (przy zjeździe do posesji sąsiada p. [...]*) oraz rowu melioracyjnego wzdłuż ul. Jana Pawła II. Na działce nr 1202 w północno – zachodniej części zaznaczono tereny zagrożone podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią, pragnie zwrócić uwagę, że takie podtopienia zdarzają się raz na 20-30 lat i występują głównie na granicy działki wzdłuż ul. Jana Pawła II, gdyż zalewany jest głównie rów melioracyjny, wnosi o korektę oznaczenia na mapie MPZP oraz uwzględnienie powyższych uwag.					na przedmiotowej działce. Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty zasięgu terenów zagrożonych podtopieniami poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią, gdyż zasięg ten został wskazany w projekcie planu zgodnie z opracowaniem specjalistycznym.
18.	30.11.2021	[…]*	Działając na podstawie art. 29 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) wnosi uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – 19 października 2021 roku (zwanego dalej: „Projektem MPZP") poprzez złożenie wniosku o nadanie statusu drogi publicznej klasy dojazdowej ulicy Mostowej w Projekcie MPZP, analogicznie jak równoległa, sąsiednia ulica Podcegielnia. Aktualnie status ulicy Mostowej to „dojazd, w tym dojazd niewydzielony" w rozumieniu Projektu MPZP. Sąsiednia ulica Podcegielnia została ujęta jako 1KDD. Zgodnie z poczynionymi ustaleniami faktycznymi ulica Podcegielnia prowadzi do ok. 30 gospodarstw domowych. Ulica Mostowa natomiast, ujmując również już wydane pozwolenia na budowę, prowadzi do 24 gospodarstw domowych. Przy ulicy Mostowej jednak znajdują się jeszcze wolne działki, których zabudowa jest wysoce prawdopodobna w najbliższej przyszłości. Biorąc pod uwagę potencjał inwestycyjny obszaru przy ulicy Mostowej, należy już w Projekcie MPZP nadać właściwy status tej ulicy, tj. KDD. W chwili obecnej ulica Mostowa jest w złym stanie technicznym. Biorąc pod uwagę natężenie ruchu do gospodarstw, które tam powstaną, należy zadbać już teraz o poprawienie jakości tej ulicy. W pierwszej kolejności zatem nadanie jej odpowiedniego statusu, a w konsekwencji zapewnienie finansowania na poprawę stanu technicznego. Z uwagi na powyższe wnosi o pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi.	Dz. nr 41	**1KDG, 1KDL, 2MU2, 3MN2**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez uzupełnienie układu komunikacyjnego w przedmiotowym rejonie.
19.	01.12.2021	[…]*	Wnioskowane przeznaczenie: pozostawienie całej działki jako zabudowa mieszkaniowa, usunięcie drogi, która zaprojektowana jest na jej działce.	Dz. nr 680	**4MN2, 6MN2, 4KDD, 5KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez likwidację terenu drogi dojazdowej, oznaczonej

			Droga przecina jej działkę i dzieli ją w taki sposób iż pozostaje nieatrakcyjna część do jej zabudowy. Zaprojektowana droga zabiera dużą powierzchnię działki i ogranicza jej podział. Załącznik: mapa i mapa ewidencyjna.					symbolem 4KDD. Droga oznaczona symbolem 5KDD, wyznaczona już w obowiązującym w chwili obecnej MPZP, stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego mającego docelowo zapewnić prawidłową obsługę istniejących terenów budowlanych.
20.	01.12.2021	[…]*	Zwraca się z gorącą prośbą o uwzględnienie w obecnym projekcie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki jej uwag i przekwalifikowanie całej powierzchni działki nr 1508 jako teren zabudowy mieszkaniowej i usług 13MU2. Obecny, jej zdaniem bardzo sztuczny podział działki nr 1508 na obszary o różnym przeznaczeniu (budowlano-usługowy i zieleń nieurządzona) przeprowadzony został po linii przebiegu na działce istniejącej sieci wodnokanalizacyjnej, a dlaczego np. nie po granicy działki albo żółtej linii oddziaływania gazociągów???. Biorąc pod uwagę wprowadzone definicje działki budowlanej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (z reguły powierzchnia działki budowlanej jest znacznie mniejsza niż powierzchnia działki ewidencyjnej, która jest w planie zakwalifikowana w całości jako budowlana) oraz ustalone w planie definicje dla danego terenu wskaźniki intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej które wg planu liczy się też niestety tylko od powierzchni działki budowlanej, a nie powierzchni działki ewidencyjnej oraz obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, inne ograniczenia wynikające z infrastruktury w terenie oraz przepisów Prawa budowlanego itp. Powodują, że większa część działki budowlanej po jej zabudowie i tak pozostaje nadal zielonym terenem biologicznie czynnym z niemożnością jej dalszej zabudowy. Równocześnie patrząc i analizując w projekcie zmian miejscowego planu dla Staniątek na tereny sąsiadujące z jej działką nr 1508 w rejonie skrzyżowania dróg można zauważyć, że linia rozgraniczająca teren 11MU2 i 14 ZR.r (prawa strona drogi 2KDZ) jest poprowadzona w znacznie większej odległości od drogi 2KDZ niż linia rozgraniczająca teren 13MU2 z terenem zieleni nieurządzonej 7ZR.r (lewa strona drogi 2KDZ). Nasuwa się pytanie: dlaczego wprowadzając zmiany nie można poprowadzić linii rozgraniczającej tereny 11MU2 i 13MU2 z terenami zieleni nieurządzonej w tej samej odległości względem granicy z drogą 2KDZ tworząc wizualnie przyszłościowy jakiś ład urbanistyczny, tylko robi się taki sztuczny uskok między terenami o tym samym przeznaczeniu? Zdaje sobie sprawę, że wprowadzane zmiany w planie zagospodarowania są z jednej strony procesem pracochłonnym i	Dz. nr 1508 (900/4 stary)	**13MU2, 7ZR.r, 2KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona Działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.

			kosztownym, ale z drugiej strony wprowadzone zmiany stają się na długi okres czasu obowiązujące – więc jej zdaniem powinny być przed nadaniem im mocy prawnej wnikliwie przeanalizowane i winny być brane pod rozwagę i uwzględniane w projektowaniu wszystkie zgłaszane postulaty zainteresowanych stron, czyli przede wszystkim właścicieli przedmiotowych terenów. Obecne czasy covidowe utrudniają dialog międzyludzki i konsultacje społeczne, nie wszystkie informacje przekazywane głównie drogą elektroniczną docierają do zainteresowanych stron na bieżąco i w terminie, aby można było w porę zareagować i coś zasugerować – tak było i w jej przypadku. Dlatego bardzo prosi Burmistrza o rozważenie i przeanalizowanie jej propozycji zmian w planie odnośnie działki nr 1508 i pozytywne załatwienie jej prośby. Załącznik: mapa.					
21.	01.12.2021	[…]*	Wnioskowane przeznaczenie: Zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Planuje budowę domu wraz z warsztatem. Załącznik: mapa.	Dz. nr 1452	**16R**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZE - tereny korytarzy ekologicznych oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych. 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.
22.	01.12.2021	[…]*	Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki dla działki nr 944 w Staniątkach. Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki uprzejmie prosi o uwzględnienie następujących uwag dotyczących działki nr 944 w Staniątkach: ·Prosi o objęcie działki nr 944 obszarem o symbolu 9MN3 lub przynajmniej znaczne zwiększenie terenu budowlanego na tej działce – obecnie tylko niewielka część działki znajduje się w terenie	Dz. nr 944	**12R, 12ZR.r, 9MN3**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona Działka położona jest w terenach gleb klasy 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

			budowlanym, którego wielkość i kształt nie pozwala na inwestycje. Zwraca się z uprzejmą prośbą o pozytywne rozpatrzenie wniosku.					miejscowości Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.
23.	01.12.2021	[…]*	Zwraca się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia działki nr 333/4 w miejscowości Staniątki w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania terenu. Obecnie wyżej wymieniona działka jest tylko częściowo działką budowlaną, zaś w pozostałej części działką rolną. Niestety poprzez część budowlaną tej działki przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, co uniemożliwia budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego. W związku z powyższym uprzejmie prosi o pozytywne rozpatrzenie jej prośby, tj. o zmianę kwalifikacji działki nr 333/4 położonej w Staniątkach, na działkę w całości budowlaną, aby mogła przekazać działkę synowi, który pragnie wybudować na niej swój dom.	Dz. nr 333/4	**7MN2, 17R**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZI - tereny zieleni izolacyjnej. 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.
24.	01.12.2021	[…]*	Prosi o informację czy jest możliwość, aby w Planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki działka 1454 została odrolniona? Leży ona w granicy aglomeracji Niepołomice ale w pasie izolującym cmentarz do 150m, jednak występuje możliwość podprowadzenia do niej sieci wodociągowej. Działka ta bezpośrednio przylega do drogi dojazdowej. Chodzi o możliwość w przyszłości wybudowania na niej domu jednorodzinnego, który będzie miał podpięcie do sieci wodociągowej, a nie ze studni. Prosi również o uzasadnienie odpowiedzi.	Dz. nr 1454	**16R, 7KDD**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZE - tereny korytarzy ekologicznych oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych. 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.
25.	02.12.2021	[…]*	Niniejszym, działając w imieniu własnym, w związku z ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 11 października 2021 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, wnosi następujące uwagi do projektu planu miejscowego. Niniejsze uwagi dotyczą nieruchomości składających się z działek ewidencyjnych numer 143/2, 143/3 i 142. Jak wynika z wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, powyższe działki zostały włączone do obszaru oznaczonego symbolem 3MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Konieczność złożenia niniejszych uwag związana jest z tym, że pomimo przeznaczenia powyższych nieruchomości pod zabudowę, działki te zostały faktycznie wyłączone w całości spod zainwestowania ze względu na ustalony w projekcie planu miejscowego przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Przedmiotowa linia przebiegając przez środek tych działek wyłącza bowiem możliwość zabudowy nie tylko fragmentów działek znajdujących się pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą obszar o symbolu 9KDD, ale również pozostałe ich części, które ze względu na niewielką powierzchnię, nie będą mogły zostać w przyszłości zabudowane. Mając na uwadze powyższe, w ramach składanych uwag, wnosi o: - rezygnację z wyznaczenia w planie miejscowym nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez wyżej wskazane działki ewidencyjne wzdłuż zaprojektowanej drogi o symbolu 9KDD, - ewentualnie o zmianę przebiegu przedmiotowej nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej zaprojektowanie w bliższej odległości od drogi 9KDD. 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 2017 roku, 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 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	Dz. nr 143/2, 143/3, 142	**3MU2, 9KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez weryfikację przebiegu i szerokości drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD oraz położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

			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 2012 r., 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 określanie 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 nieprzekraczalnej 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 nakauje 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. Powszechnie uważa się, że pod pojęciem naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego, należy także rozumieć przekroczenie przez organ planistyczny tzw. Władztwa planistycznego. W kontekście działania organu planistycznego w ramach władztwa planistycznego należy stwierdzić, że jednym z chronionych konstytucyjnie praw jest prawo własności. Konstytucja RP w art. 61 ust. 2 i 3 stanowi bowiem, że własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. 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 pominiecie 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. 37^1 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 miedzy 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 korzystania 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 okoliczności 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.					
26.	02.12.2021	[…]*	W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłasza następujące uwag. 1.Jako właściciel działki nr 58/3 zgłasza wyraźny sprzeciw do planowanego poszerzenia oraz przedłużenia ulicy Krótkiej (oznaczenie na planie 3KDD). Ulica Krótka nie posiada warunków poszerzania, w bardzo bliskiej odległości od obecnej drogi znajdują się dwa domy mieszkalne oraz słupy z linią energetyczną i telefoniczną. Uważa że nie ma konieczności tworzenie dojazdu właśnie tą drogą do odległych łąk, które dopiero mają się stać działkami budowlanymi. Na planie powinny zostać uwzględnione też inne drogi dojazdowe. 2.Zabudowa działek będzie się wiązała z powstaniem kilkudziesięciu nowych domów i działki te zlokalizowane są dużo wyżej niż ich. Woda opadowa będzie powodowała lokalne podtopienia ich działek. 3.Na koniec doda iż prace nad nowym planem zagospodarowania trwają już tyle lat żadne informacje nie dotarły do niego wcześniej.	Dz. nr 58/3	**3MN2, 3KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona. Ad.1. Uwaga uwzględniona poprzez likwidacje drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD. Ad.2. Uwaga uwzględniona poprzez weryfikację zapisów projektu planu w zakresie zapisów dotyczących możliwości realizacji zbiorników retencyjnych. Ad.3. Podkreśla się, ze

			Załącznik: 2 mapy.					procedura sporządzania projektu MPZP prowadzona jest przy zachowaniu standardów jawności i przejrzystości, w szczególności zgodnie z wytycznymi określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j. Dz.U. z 2021r. poz 741 z późn. zm.]
27.	02.12.2021	Coca Cola HBC Polska Sp. z o.o., Ul. Żwirki i Wigury 16, 02-092 Warszawa	Działając z mocy pełnomocnictwa udzielonego przez Inwestora zwraca się w wnioskiem o uwzględnienie poniższych uwag w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego: Uwaga nr 1: - dz. nr 136 obr. ewid.: Staniątki, jednostka ewidencyjna: Niepołomice G, - 1PU tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, - §26 ust. 5. W granicach terenów oznaczonych symbolem PU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: 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 w terenie 1PU oraz 15 m w terenach 2PU, 3PU; - Treść uwagi i uzasadnienie: - wnioskuje o rozszerzenie zapisu §26 ust. 5., ze wskazaniem możliwości lokalizacji obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony uwarunkowaniami technicznymi magazynowania (obiekty magazynowe wysokiego składowania) i dla których wysokość wynosi maksymalnie 30m. Ze względu na długofalowe plany dotyczące rozbudowy produkcji konieczne jest wykorzystanie dla celów produkcyjnych części obecnej powierzchni magazynowej. Dlatego aby: ·Zbilansować pojemność magazynu, ·Utrzymać bezpieczny bufor magazynu, ·Zapewnić stabilność produkcji, Konieczna jest zmiana technologii magazynowania. W związku z powyższym wnioskuje o zawarcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisów, które pozwolą na lokalizację w północnej części działki nr 136 obiektów magazynowych wysokiego składowania o wysokości maksymalnie 30m. Uwaga nr 2: - nr nieruchomości w ewidencji gruntów, której dotyczy uwaga: 136, 80/4, 128, 129, 130/1, 130/2 obr. ewid.: Staniątki, jednostka	Dz. nr 136, 80/4, 128, 129, 130/1, 130/2	**1PU, 2KDG**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga częściowo uwzględniona zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na fragmencie przedmiotowego terenu, na którym wnioskowana wysokość nie będzie mieć znaczącego wpływu na zachowanie ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych. Ad.2. Uwaga uwzględniona.

			ewidencyjna: Niepołomice G, - 1PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, - §12 ust. 8 pkt3 Ustala się zasady gospodarki odpadami, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych przy czym ustala się: 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) – zakaz nie dotyczy działki nr 1562; - Treść uwagi i uzasadnienie: - Wnioskuje o doprecyzowanie zapisu §26 ust. 8 pkt 3, poprzez zawarcie informacji, że przez magazynowanie odpadów na otwartych powierzchniach nie uważa się magazynowania odpadów w kontenerach na utwardzonych placach. Na terenie zakładu magazynowane są odpady (maksymalnie do 7 dni) powstałe w wyniku działalności tegoż zakładu (w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego). Przyjęta technologia magazynowania odpadów w kontenerach na utwardzonych placach pozwala na sprawne funkcjonowanie zakładu oraz umożliwia usuwanie w łatwy sposób odpadów z terenu tegoż zakładu przez uprawnione podmioty. Załącznik: pełnomocnictwo.					
28.	02.12.2021	[…]*	W związku z dobudową klatki schodowej do jej budynku prosi o wyrażenie zgody na podniesienie wysokości budynku do 10 metrów. Jej budynek jest najniższy z sąsiednich, ma zamiar wymienić dach (46 lat) i byłaby okazja do utrzymania estetyki przy ulicy Kolejowej w jej otoczeniu zabudowy.	Dz. nr 275/2	**8MN2, 5R, 4KDL**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez korektę zapisów umożliwiającą odstępstwo od ustalonej w planie wysokości w określonych przypadkach.
29.	03.12.2021	[…]*	Niniejszym, działając w imieniu własnym, w związku z ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 11 października 2021 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, wnosi następujące uwagi do projektu planu miejscowego. Niniejsze uwagi dotyczą nieruchomości składających się z działek ewidencyjnych numer 143/2, 143/3. Jak wynika z wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, powyższe działki zostały włączone do obszaru oznaczonego symbolem 3MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Konieczność złożenia niniejszych uwag związana jest z tym, że pomimo przeznaczenia powyższych nieruchomości pod zabudowę, działki te zostały faktycznie wyłączone w całości spod zainwestowania ze względu na ustalony w projekcie planu miejscowego przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Przedmiotowa linia przebiegając przez środek tych działek wyłącza bowiem możliwość zabudowy nie tylko fragmentów działek znajdujących się pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą obszar o symbolu 9KDD, ale również pozostałe ich części, które ze	Dz. Nr 143/3, 143/2	**3MU2, 9KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez weryfikację przebiegu i szerokości drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD oraz położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

			względu na niewielką powierzchnię, nie będą mogły zostać w przyszłości zabudowane. Mając na uwadze powyższe, w ramach składanych uwag, wnosi o: - rezygnację z wyznaczenia w planie miejscowym nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez wyżej wskazane działki ewidencyjne wzdłuż zaprojektowanej drogi o symbolu 9KDD, - ewentualnie o zmianę przebiegu przedmiotowej nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej zaprojektowanie w bliższej odległości od drogi 9KDD. 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 2017 roku, 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 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 2012 r., 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 określanie 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 nieprzekraczalnej 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 nakauje 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. Powszechnie uważa się, że pod pojęciem naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego, należy także rozumieć przekroczenie przez organ planistyczny tzw. Władztwa planistycznego. W kontekście działania organu planistycznego w ramach władztwa planistycznego należy stwierdzić, że jednym z chronionych konstytucyjnie praw jest prawo własności. Konstytucja RP w art. 61 ust. 2 i 3 stanowi bowiem, że własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. 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 pominiecie 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. 37^1 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 miedzy 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 korzystania 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 okoliczności 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.					
30.	02.12.2021	[…]*	Niniejszym, działając w imieniu własnym, w związku z ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 11 października 2021 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, wnosi następujące uwagi do projektu planu miejscowego. Niniejsze uwagi dotyczą nieruchomości składających się z działek ewidencyjnych numer 142. Jak wynika z wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, powyższe działki zostały włączone do obszaru oznaczonego symbolem 3MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Konieczność złożenia niniejszych uwag związana jest z tym, że pomimo przeznaczenia powyższych nieruchomości pod zabudowę, działki te zostały faktycznie wyłączone w całości spod zainwestowania ze względu na ustalony w projekcie planu miejscowego przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy. Przedmiotowa linia przebiegając przez środek tych działek wyłącza bowiem możliwość zabudowy nie tylko fragmentów działek znajdujących się pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą obszar o symbolu 9KDD, ale również pozostałe ich części, które ze względu na niewielką powierzchnię, nie będą mogły zostać w przyszłości zabudowane. Mając na uwadze powyższe, w ramach składanych uwag, wnosi o: - rezygnację z wyznaczenia w planie miejscowym nieprzekraczalnej linii zabudowy przebiegającej przez wyżej wskazane działki ewidencyjne wzdłuż zaprojektowanej drogi o symbolu 9KDD, - ewentualnie o zmianę przebiegu przedmiotowej nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej zaprojektowanie w bliższej odległości od drogi 9KDD. 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 2017 roku, 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 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	Dz. nr 142	**3MU2, 9KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez weryfikację przebiegu i szerokości drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD oraz położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

			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 2012 r., 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 określanie 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 nieprzekraczalnej 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 nakauje 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. Powszechnie uważa się, że pod pojęciem naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego, należy także rozumieć przekroczenie przez organ planistyczny tzw. Władztwa planistycznego. W kontekście działania organu planistycznego w ramach władztwa planistycznego należy stwierdzić, że jednym z chronionych konstytucyjnie praw jest prawo własności. Konstytucja RP w art. 61 ust. 2 i 3 stanowi bowiem, że własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.					

			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 pominiecie 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. 37^1 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 miedzy 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 korzystania 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 okoliczności 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.					
31.	03.12.2021	[…]*	Działając na podstawie art. 29 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) wnosi uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – 19 października 2021 roku (zwanego dalej: „Projektem MPZP”) poprzez złożenie wniosku o nadanie statusu drogi publicznej klasy dojazdowej ulicy Mostowej w Projekcie MPZP, analogicznie jak równoległa, sąsiednia ulica Podcegielnia. Aktualnie status ulicy Mostowej to „dojazd, w tym dojazd niewydzielony” w rozumieniu Projektu MPZP. Sąsiednia ulica Podcegielnia została ujęta jako 1KDD. Zgodnie z poczynionymi ustaleniami faktycznymi ulica Podcegielnia prowadzi do ok. 30 gospodarstw domowych. Ulica Mostowa natomiast, ujmując również już wydane pozwolenia na budowę, prowadzi do 24 gospodarstw domowych. Przy ulicy Mostowej jednak znajdują się jeszcze wolne działki, których	Dz. nr 41	**1KDG, 1KDL, 2MU2, 3MN2**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez uzupełnienie układu komunikacyjnego w przedmiotowym rejonie.

			zabudowa jest wysoce prawdopodobna w najbliższej przyszłości. Biorąc pod uwagę potencjał inwestycyjny obszaru przy ulicy Mostowej, należy już w Projekcie MPZP nadać właściwy status tej ulicy, tj. KDD. W chwili obecnej ulica Mostowa jest w złym stanie technicznym. Biorąc pod uwagę natężenie ruchu do gospodarstw, które tam powstaną, należy zadbać już teraz o poprawienie jakości tej ulicy. W pierwszej kolejności zatem nadanie jej odpowiedniego statusu, a w konsekwencji zapewnienie finansowania na poprawę stanu technicznego. Z uwagi na powyższe wnosi o pozytywne rozpatrzenie niniejszej uwagi.					
32.	03.12.2021	[…]*	Będąc właścicielem działek ewidencyjnych o numerach 801/1 i 781/2, których przeznaczenie jest określone w planie miejscowym jako „rolnicze”, składa wniosek o zmianę w obecnie planowanym planie miejscowym dla sołectwa Staniątki i przekwalifikowanie działek stanowiących jego własność na „przemysłowe”, „usługowe”. W części działki stanowiące jego własność mogłyby być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Według jego wiedzy część działek sąsiadujących z jego działkami ewidencyjnymi o numerach 801/1 i 781/2 została już przekwalifikowana pod budownictwo mieszkaniowe, z zatem logicznym jest, aby wyżej wymienione działki lub ich części zostały przekwalifikowane na przemysłowe, usługowe lub budowlane. Załącznik: mapa ewidencyjna.	Dz. nr 800/1, 781/2	**16R, 3ZR.r, 4ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny R - tereny rolniczej. 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. Ponadto, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha, w tym dla przedmiotowej nieruchomości.

33.	03.12.2021	[…]*	W związku z projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Niepołomice dla Miejscowości Staniątki, zwraca się z prośbą o przekształcenie działki numer 866 o powierzchni 0,32 ha, położonej w miejscowości Staniątki, z działki rolnej na działkę budowlaną. Prośbę motywuje tym, iż graniczące z dwóch stron wszystkie działki mają status budowlanych i są zabudowane oraz tym, że pragnie przekazać ją dzieciom w celu zabudowania budynkiem mieszkalnym. Z góry dziękuje z pozytywne rozpatrzenie wniosku.	Dz. nr 866	**3ZR.r, 15R**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZE - tereny korytarzy ekologicznych oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych. 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. Ponadto, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.
34.	06.12.2021	[…]*	Nawiązuje do wcześniejszej korespondencji oraz po uzyskaniu informacji w świetlicy Staniątki prosi o przekwalifikowanie działki nr 1530. Informuje, że mieszka wraz z rodziną przy ulicy Portowej która leży w terenach zalewowych a stan wału wiślanego jest niestabilny jak wynika z ostatniej korespondencji z Wodami Polskimi w Krakowie.	Dz. nr 1530	**13MN3, 17ZR.r, 2KDZ**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez poszerzenie zasięgu terenu 13MN3 w stopniu zapewniającym zgodność z ustaleniami Studium

			Załącznik: 2 pisma.					Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wprowadzenie rozwiązań w kształcie wnioskowanym w uwadze (zmiana przeznaczenia całej działki ewidencyjnej) 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.
35.	06.12.2021	[…]*	Wysyłał uwagę do planu jeszcze raz. Dziś zauważył, że jego email nie dotarł dlatego że Urząd podał błędny adres email na który trzeba wysyłać uwagi Niepołomice z polskim znakiem, wczoraj wysłał ale dopiero dziś dostał informację o niemożności dostarczenia wiadomości. Chciał zgłosić uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego dla adresu Staniątki 228. Posiada działkę o numerze 1529 na której posadowiony jest budynek mieszkalny o numerze 228. Działka na całej długości przylega do działki usługowej która pozwala za zagospodarowanie jej na cele budowlane w całości. Pomimo bliskości autostrady już w odległości 20 metrów od niej można wybudować budynek mieszkalny dla stałego pobytu ludzi. Jego działka i sąsiednia są tak samo usytuowane odległościami od dróg, tymczasem jego działka budowlana została ograniczona do 27% całkowitej jej powierzchni, około 13 arów co wydaje się być mało sprawiedliwe. Teren jego działki od wielu lat nie jest przedmiotem działalności rolniczej, działka sąsiednia jest uprawiana rolniczo cały czas a jest usługową. Złożył również wniosek do Starostwa Powiatowego w Wieliczce o zmianę klasyfikacji gruntu na jego działce, wniosek ten zostanie jednak rozpatrzony dopiero do dnia 29 kwietnia 2022 roku – załącznik. Działka jest duża, ma powierzchnię 0,46 ha i mając na uwadze że graniczy w całości z działką usługową chciał rozszerzyć jej teren budowlany maksymalnie, lub zmienić przeznaczenie na usługową jak działka sąsiednia. Złożył również wniosek o zmianę przeznaczenia terenu na budowlany na etapie projektowania planu. Prosi o uwzględnienie jego uwagi w planie.	Dz. nr 1529	**13MN3, 17ZR.r, 2KDZ**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez poszerzenie zasięgu terenu 13MN3 w stopniu zapewniającym zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wprowadzenie rozwiązań w kształcie wnioskowanym w uwadze (zmiana przeznaczenia całej działki ewidencyjnej) 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.

			Załącznik: pismo ze Starostwa.					
36.	06.12.2021	[…]*	Zgłasza uwagę do projektu planu zagospodarowania przestrzennego: Niczym nieuzasadniona zmienna szerokość nowego pasa drogowego ul. Polnej, znaczne uszczuplenie jej działki nr 194, która już teraz jest trudna i skomplikowana do zagospodarowania bo położona na skrzyżowaniu dwóch dróg przez co z dwóch stron położona w planowanych pasach drogowych. Jako właściciel działki nr 194 w Staniątkach kwestionuje takie rozwiązanie przyjęte w projekcie wyłożonego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu. Wnioskuje o korektę w tym zakresie i poprowadzenie pasa drogowego drogi ul. Polnej na całej długości jej działki o jednakowej, węższej szerokości (czyli takiej jak przy jej budynku mieszkalnym). Nie wyobraża sobie poszerzenia drogi kosztem jej działki w tak dużym zakresie.	Dz. nr 194	**2MN3, 9KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez weryfikację przebiegu i szerokości drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 9KDD oraz położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.
37.	08.12.2021	[…]* DEUS SPÓŁKA Z O.O.	Na stronie internetowej (link) został podany zły adres mailowy na składanie uwag, dnia 06.12.2021 gmail przysłał mu informację, że jego wiadomość nie została dostarczona do Urzędu. Wysłał jeszcze raz, prosi potwierdzić że adres jest tym razem poprawny, została zamieniona w nim literka Ł na L. W związku z ogłoszeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – 19 października 2021 roku przesyła w załączniku uwagi do planu. I. Przedmiot i zakres uwag: dotyczy terenów o przeznaczeniu 4MN3 Prosi o zmianę dotyczącą: 1.Intensywności zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej, szeregowej i atrialnej. 2.Trwałe zainwestowanie działki do 50% jej powierzchni z tolerancją przekroczenia granicznych wielkości nie przekraczających więcej niż 20%. 3.Możliwość instalowania w miejscach parkingowych/postojowych/Eko kratki/geoSYSTEM/co było brane pod uwagę jako pow. Biologicznie czynna. 4.Wyłączenie działki z zapisu planu – rozdział III ustęp 5 punkt 9 tj: W obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego. Wzmiankowane zmiany nie naruszy ładu przestrzennego a wprowadza atrakcyjną „enklawę" do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym terenie co będzie miało pozytywny aspekt pod względem globalnym mieszkalnictwa jako samodzielnej jednostki osiedlowej w rejonie Niepołomic. Wprowadzenie zmian było by analogiczne także na działce 240/2, której jest też właścicielem a także działki o nr 220/5 o przeznaczeniu usługowym 2U2, która była dla dwóch opisanych działek powyżej jako uzupełnienie i dodatek	Dz. nr 220/6, 220/7 (I), 220/5 (II), 240/2, 240/3 (III)	**4MN3, 9KDD (I), 2U2, 2R, 9KDD (II), 5MN3, 3R, 5ZR, 9KDD (III)**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona częściowo z zastrzeżeniem zachowania zgodności ze studium.

			pod względem wszelakich usług, np. zaplecza handlowego małogabarytowego jak i usług zdrowotnych / gabinety lekarskie/czy oświatowych/ żłobek, przedszkole/ Działka nr 220/7 Przedmiot i zakres uwag: Dotyczy terenów o przeznaczeniu 2R Prosi o zmianę dotyczącą możliwości zabudowy /jako dopuszczalne/ na tych terenach o obiekty infrastruktury sportowej – kubaturowe aby można było realizować np.: boiska wielofunkcyjne z zapleczem socjalnym, stadninę koni z ujeżdżalnią i zapleczem czy basen kryty z częścią fizjoterapeutyczną czy korty tenisowe. Będzie to uzupełnienie i dodatek do zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio graniczącej poniżej / dz. 220/6. W przypadku braku akceptacji wnioskowanych zmian w nowym planie jako że na powyższych działkach zaplanowana jest inwestycja nr wniosku AB.6740.1118.2021.SN data wpłynięcia do urzędu 2021-08-13 która jest obecnie wstrzymana przez gminę mimo zaakceptowania przez zarząd spółki partycypacji w przebudowie drogi, kanalizacji oraz wodociągu prosi działki 220/6, 220/7 pozostawić na zasadach planowania ze starego planu. II. Przedmiot i zakres uwag: dotyczy terenów o przeznaczeniu 2U2 Prosi o zmianę dotyczącą: 5.Wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie do 60%; 6.Wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 15%; 7.Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5 8.Wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej – maksymalnie 12/przy dachach płaskich/ 9.Możliwość wprowadzenia dachów zielonych co było by brane pod uwagę jako pow. Biologicznie czynna 10.Możliwość instalowania w miejscach parkingowych/postojowych/Eko kratki/geoSYSTEM/co było brane pod uwagę jako pow. Biologicznie czynna. Wzmiankowane zmiany nie naruszy ładu przestrzennego a wprowadza atrakcyjną „enklawę" do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym terenie co będzie miało pozytywny aspekt pod względem globalnym mieszkalnictwa jako samodzielnej jednostki osiedlowej w rejonie Niepołomic. Wprowadzenie zmian byłoby analogiczne także na działce 240/2, której jest też właścicielem a także działki o nr. 220/5 o przeznaczeniu usługowym 2U2, która była dla dwóch opisanych działek powyżej jako uzupełnienie i dodatek pod względem wszelakich usług, np. zaplecza handlowego mało gabarytowego jak i usług zdrowotnych/gabinety lekarskie/czy oświatowych/ żłobek, przedszkole/ III. Przedmiot i zakres uwag: dotyczy terenów o przeznaczeniu 5MN3 Prosi o zmianę dotyczącą: 1.Intensywności zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem				

			zabudowy bliźniaczej, szeregowej i atrialnej. 2.Trwałe zainwestowanie działki do 50% jej powierzchni z tolerancją przekroczenia granicznych wielkości nie przekraczających więcej niż 20%. 3.Możliwość instalowania w miejscach parkingowych/postojowych/Eko kratki/geoSYSTEM/co było brane pod uwagę jako pow. Biologicznie czynna. 4.Wyłączenia działki z zapisu planu rozdział III ustęp 5 punkt 9 tj: W obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo- usługowego. Wzmiankowane zmiany nie naruszy ładu przestrzennego a wprowadza atrakcyjną „enklawę" do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym terenie co będzie miało pozytywny aspekt pod względem globalnym mieszkalnictwa jako samodzielnej jednostki osiedlowej w rejonie Niepołomic. Wprowadzenie zmian było by analogiczne także na działce 220/6, której jest też właścicielem a także działki o nr 220/5 o przeznaczeniu usługowym 2U2, która była dla dwóch opisanych działek powyżej jako uzupełnienie i dodatek pod względem wszelakich usług, np. zaplecza handlowego małogabarytowego jak i usług zdrowotnych / gabinety lekarskie/czy oświatowych/ żłobek, przedszkole/ Działka nr 240/3 Przedmiot i zakres uwag: dotyczy terenów o przeznaczeniu 2R. Prosi o zmianę dotyczącą możliwości zabudowy /jako dopuszczalne/ na tych terenach o obiekty infrastruktury sportowej – kubaturowe aby można było realizować np.: boiska wielofunkcyjne z zapleczem socjalnym, stadninę koni z ujeżdżalnią i zapleczem czy basen kryty z częścią fizjoterapeutyczną czy korty tenisowe. Będzie to uzupełnienie i dodatek do zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio graniczącej poniżej / dz. 240/2. W przypadku braku akceptacji wnioskowanych zmian w nowym planie jako że na powyższych działkach zaplanowana jest inwestycja nr wniosku AB.6740.1117.2021.SN data wpłynięcia do urzędu 2021-08-13 która jest obecnie wstrzymana przez gminę mimo zaakceptowania przez zarząd spółki partycypacji w przebudowie drogi, kanalizacji oraz wodociągu prosi działki 240/2, 240/3 pozostawić na zasadach planowania ze starego planu.					

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

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 31.05.2022 r. do 20.06.2022 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 04.07.2022 r wniesiono14 uwag, z czego Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice nie uwzględnił w całości lub w części 4 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 NIERUCHO-MOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHO-MOŚCI, 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.	01.07.2022 r.	[…]*	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, zgłaszają uwagi dla działek o numerach 982 i 980. 1.Nie wyrażają zgody aby część działki nr 982 była przeznaczona na drogę kołową. Żądają dostosowania usytuowania jezdni do jej lokalizacji w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem rzeczywistych granic działek. Część drogi asfaltowej została poprowadzona niezgodnie z obowiązującym planem oraz przepisami regulującymi prawo własności, ponieważ została poprowadzona w obrębie działki nr 982, a nie w obszarze działki nr 985. Na takie poprowadzenie drogi – w obszarze działki nr 982 nie wyrażał zgody żaden z jej właścicieli, ani posiadaczy, Gmina również nie informowała o zamiarze położenia asfaltu w granicach działki nr 982. Jednocześnie – poprowadzenie jezdni asfaltowej w taki sposób nie znajdowało żadnego uzasadnienia, działka nr 985 – droga gminna – posiada bowiem zarówno szerokość jak i ukształtowanie umożliwiające usytuowanie jezdni w miejscu wytyczenia jej przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jak i nowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie było zatem żadnego uzasadnienia dla ingerencji w teren działki nr 982. W związku z nieuregulowanym stanem prawnym oraz brakiem zgody na poszerzenie drogi kosztem działki nr 980 oraz 982, składają wniosek	Dz. nr 982, 980	**9MN3, 14KDD**	**Uwaga nieuwzględniona**		**Ad. 1,2,5** Uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji drogi na działce nr 982 i 980 oraz zmiany jej kwalifikacji na drogę wewnętrzną. Parametry drogi, jej przebieg oraz kategoria jako drogi publicznej w edycji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu podtrzymują ustalenia obowiązującego planu miejscowego przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Niepołomicach nr XLI/581/05 z dnia 19.12.2005r. Projekt MPZP nie wpływa tym samym na możliwość realizacji inwestycji zgodnej z obowiązującym planem miejscowym.

			o zmianę drogi gminnej (KDD) od działki nr 982 na drogę wewnętrzną (KDW). 2.Nie zgadzają się na lokalizację linii rozgraniczającej zlokalizowanej na działce nr 980 oraz nr 982 w sposób prowadzący do poszerzenia drogi gminnej. Jej usytuowanie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi dalsze naruszenie prawa własności poprzez nieuzasadnioną ingerencję w głąb terenu działki nr 982 oraz nr 980 i pozbawienie ich jako właścicieli możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Przy nowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niemożliwy staje się do zrealizowania projekt inwestycji budowlanej na działce nr 982. 3.Nie wyrażają zgody na zmianę zapisu dotyczącego minimalnych wielkości działek wiążących przy podziale gruntów na działki budowlane. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego par. 28 pkt.7 ppkt a, powierzchnia zabudowy dla nowo wydzielanych działek dla zabudowy jednorodzinnej wynosi nie mniej niż 700 m2. W nowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m2 zgodnie z rozdz. III, par.10, pkt.2, ppkt. 1a. Zmiana ta ogranicza podział działki na większą ilość oraz powoduje straty finansowe dla właścicieli. 4.Zgodnie z rozdz. I par.2 pkt. 2 ppkt 2, integralnymi częściami uchwały powinny być przedstawione załączniki Nr 2, Nr 3, oraz Nr 4. Nie zostały one przedstawione do wglądu opinii publicznej, co może skutkować niekorzystnymi rozstrzygnięciami sposobu realizacji inwestycji kolidującymi z działkami właścicieli. 5.Zgodnie z wymaganiami wynikającymi z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej wnioskują o uporządkowanie istniejącej przestrzeni publicznej poprzez sukcesywną przebudowę i remont nawierzchni (rozdz. III par.9 pkt. 1 ppkt. b) z uwzględnieniem pierwotnego przeznaczenia działki nr 982. Żądają przywrócenia działce nr 982 przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w całości i poprowadzenia drogi z uwzględnieniem rzeczywistych granic działki nr 985. Sukcesywna przebudowa i remont powierzchni powinien uwzględnić wartość działek a poszerzenie drogi powinno zostać wykonane na użytkach rolnych, ponieważ ich wartość jest znacząco mniejsza od wartości działek budowlanych. Na ulicy Kwiatowej w m. Staniątki uprzednio działka numer 981 stanowiła część drogi. Natomiast działka nr 515/8 stanowi grunt rolny. 6.Wnioskują o pozostawienie powierzchni zabudowy nie większej niż 50% dla terenów 1-18MN3 zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (rozdz. II par.13 pkt. 4 ppkt.2). Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rozdz. IV par. 15 pkt. 7 ppkt. 1 oraz 2) wnioskują o zmianę wskaźników:					Jednocześnie podkreśla się brak możliwości korekty linii rozgraniczającej drogi kosztem terenów rolnych z uwagi na występowanie gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. W projekcie planu wprowadzono jednocześnie korektę w zakresie dostosowania przebiegu linii rozgraniczających drogi 14KDD do faktycznego przebiegu drogi w terenie oraz korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy. **Ad 3** Ustalenia w zakresie parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych podyktowany jestpotrzebą skorygowania aktualnych ustaleń MPZP w zakresie dopuszczalnej intensywności zabudowy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Skala zjawisk

			-wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50%, - wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 30%, - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 Zmniejszenie powierzchni zabudowy działki ogranicza możliwość wykonania planowanych inwestycji.					dogęszczania zabudowy rzutuje negatywnie na ład przestrzenny nie tylko w obszarze objętym planem miejscowym, ale także w skali gminy. **Ad 4** Zgodnie z zapisami §2 ust. 2 integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu: ‘rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr2; ‘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; ‘dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4: Zgodnie z przypisem zawartym w projekcie uchwały załączniki zostaną opracowane po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Nie stanowią one ustaleń planu a winny się one odnosić do ostatecznych rozstrzygnięć projektu - przykładowo brak możliwości opracowania załącznika dotyczącego rozpatrzenia uwag przed wyłożeniem do

								publicznego wglądu, w ramach którego mogą one być składane. **Ad 6** Uwaga nieuwzględniona- w treści powołano się na błędnie zinterpretowane ustalenia Uchwały Rady Miejskiej w Niepołomicach nr XLI/581/05 z dnia 19.12.2005r. W §28 pkt 9 w/w uchwały określono trwałe zainwestowanie działki w terenach MRJ na poziomie max. 40%. Zgodnie z zapisami definicji powierzchnia trwałego zainwestowania to suma powierzchni zabudowanej oraz powierzchni utwardzonej trwałą nawierzchnią nieprzepuszczalną. Tym samym wskaźnik terenu biologicznie czynnego wynosi de facto 60%. Przywołany w uwadze zapis rozdz. II par.13 pkt. 4 ppkt.2 dotyczy zachowania proporcji przeznaczenia dopuszczalnego -nie dopuszczonej powierzchni zabudowy.
2.	04.07.2022 r.	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie uwagi, dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 1001/1, 1001/8 – zlokalizowanej w miejscowości Staniątki, gm. Niepołomice – która znajduje się w przeznaczeniu MN.2 oraz ZR.r i WS wg projektu nowej uchwały: w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki. Na dzień dzisiejszy cała działka przeznaczona była pod tereny zieleni nieurządzonej i przy zmianie uchwały zostało zaproponowane przekształcenie jej części około 14 arów na tereny MN. Ze względu na dużą jej powierzchnię, a bardzo małą jej część w terenach MN,	Dz. nr 1001/1, 1001/8	**15ZR.r, 15MN2**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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

			nie będzie w stanie podzielić działki zgodnie z zapisem nowej uchwały na dwie odrębne nieruchomości. Poprzez zapis uchwały: „W terenach 1-21MN2, 1-18MN3, 1-14MU2 w obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego”, musi nastąpić podział działki 1001/1 oraz 1001/8. Jedną działkę chciała zostawić do własnego użytku, natomiast pozostałą działkę przepisać na dzieci, by kiedyś również mogły się budować. Na jednej z nowopowstałych działek chciałaby postawić budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, który spełniałby wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenach MN. Wnioskuje o zwiększenie przeznaczenia terenu MN w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, tak aby mogła wydzielić z działki ew. Nr 1001/1, 1001/8 dwie odrębne nieruchomości, po około 14 ar każdą. Proponowany podział działki i zwiększenie tym samym powierzchni działki w terenach MN, przedstawia na załączonym do pisma załączniku graficznym. Proponowane zwiększenie nie wpłynie negatywnie na układ działek oraz nie zaburzy ich harmonii. Zwiększenie powierzchni w MN, o które wnioskuje będzie równało się z przeznaczeniem MN, na działce sąsiedniej nr 1001/11, stąd nie zakłóca ono proponowanego podziału przy ustaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego.					Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w ramach projektu planu poszerzono już zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę na przedmiotowej nieruchomości.
3.	04.07.2022 r.	[…]*	Proszą o wyjaśnienie dlaczego w nowym proponowanym PZP dla Staniątek pozostały stare zapisy z poprzedniego MPZP dla Staniątek dla terenów zabudowy zagrodowej MRJ i zostały one narzucone terenom zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej, a nie zostały przyjęte obowiązujące zapisy w starym planie dla zabudowy jednorodzinnej. Wnoszą o przyjęcie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w nowym proponowanym PZP dla Staniątek zapisów obowiązujących w starym MPZP między innymi dla Staniątek dla zabudowy jednorodzinnej to znaczy: - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2,MN3) powierzchnia zabudowy wynosi nie mniej niż 700m2, minimalna szerokość działki nie mniej niż 18m dla zabudowy wolnostojącej i odpowiednio 500m2 i 14 m dla zabudowy bliźniaczej.	MRJ, MN2, MN3	**(tekst)**	**Uwaga nieuwzględniona**		Ustalenia w zakresie parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych podyktowane są potrzebą skorygowania aktualnych ustaleń MPZP w zakresie dopuszczalnej intensywności zabudowy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Skala zjawisk dogęszczania zabudowy rzutuje negatywnie na ład przestrzenny nie tylko w obszarze objętym planem miejscowym, ale także w skali gminy.
4.	04.07.2022 r.	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie uwagi dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr. 1001/10 – zlokalizowanej w Staniątkach, gm. Niepołomice, która znajduje się w przeznaczeniu MN.2 oraz ZR.r wg projektu nowej uchwały. Na dzień dzisiejszy część działki jest w terenach zielni nieurządzonej i przy zmianie uchwały zostało zaproponowane tylko w niewielkiej	Dz. nr 1001/10	**15ZR.r, 15MN2, 2KDZ, 3KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na

			części w terenach MN. Ze względu na to część działki znajduje się w terenach zieleni nieurządzonej i nie będzie w stanie podzielić działki. W obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, więc chciałaby podzielić działkę nr 1011/10 na dwie mniejsze nieruchomości. Jedną chciałaby zostawić do własnego użytku, a kolejną działkę przepisać dla córki, aby kiedyś również mogła się budować. Na jednej z nowopowstałych działek chciałaby postawić budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, który spełniałby wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenach MN. Na chwilę obecną istnieje możliwość zabudowania działki nr. 1001/10 (jej części znajdującej się w przeznaczeniu MN) jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym co uniemożliwi przyszłe wykorzystanie pozostałej części działki. Wnioskuje o zwiększenie przeznaczenia terenu MN w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tak aby mogła wydzielić z działki 1001/10 dwie odrębne nieruchomości po 10 arów każda. Zwiększenie powierzchni MN, o które wnioskuje będzie równało się z przeznaczeniem MN na działce sąsiedniej nr 1001/11. Załącznik: mapa wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zaznaczoną działką					cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w ramach projektu planu poszerzono już zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę na przedmiotowej nieruchomości.

CZĘŚĆ III – W RAMACH PONOWNEGO (III) WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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 20 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 NIERUCHO-MOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHO-MOŚCI, 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.	10.08.2022 r.	[…]*	Działając w interesie własnym, jako właściciel działki nr 964 i osoba pokrzywdzona, oraz z pełnomocnictwa córki Iwony Dorocińskiej współwłaścicielki działki nr 13/3 w Staniątkach wyrażają zdecydowany sprzeciw działaniom Burmistrza Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice w związku z wprowadzeniem do nowego aktu prawa – miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kuriozalnej korekty polegającej na wykasowaniu przeznaczenia działki drogowej nr 13/3 z terenów dróg kołowych o symbolu planu KD, w obowiązującym od 2005 r. t.j od 17 lat były to tereny dróg publicznych w celu zachowania ładu przestrzennego i komunikacji przyległych terenów. Za nierealizację miejscowego planu przestrzennego w tak długim okresie czasowym odpowiedzialność bezspornie ponosi p. burmistrz (…) co potwierdzali byli wojewodowie, akt prawny ten w zakresie działki przedmiotowej był również kontestowany przez przedstawicieli Urzędu Gminy choćby w Gazecie Dzienni Polski z dn. 27 czerwca 2011r. art. Pt. „Spór o znikającą drogę" który to oświadczył w swoim wywiadzie dla mediów publicznych cytuje „(…to że planiści wyznaczyli w planie, to nie znaczy że tak musi być). Od samego początku realizowana była zasada zagospodarowania przestrzennego wybiórcza i stronnicza, czyli realizowania interesów partykularnych, z jego działki Urząd rezerwował sobie prawo do dysponowania aż 0,75 a z przeznaczeniem na drogę, natomiast strona która dopuściła się samowoli budowlanej zbudowała ogrodzenie na części działki drogowej nr 13/3 uzbrojonej w przebiegający rurociąg PCV Ø90mm komunalny zasilający w wodę pitną rej. „Podcegielnia" na linii biegnącego wodociągu dokładnie 0,25m Odległości od krawędzi murka do krawędzi biegnącego rurociągu, co niezbicie dowodzi że nie zachowano strefy wolnej od zagospodarowania na tą okoliczność, naruszenia praw budowlanego art. 30 ust 1 pkt 3 art. 32 ust. 4 pkt 2 art. 81.1a oraz sfałszowania mapy zasadniczej identyfikatora P1219 przyjętego do Państwowego Zasobu Danych Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Wieliczce w postępowaniach administracyjnych IISA/Kr768/20, IIISA/Kr554/21 sporządzona została dokumentacja geodezyjna dwóch niezależnych uprawnionych geodetów za kwotę 1500 zł. Wg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieruchomość ujęta do planu przestrzennego jest niezbędna do celów publicznych w związku z powyższym działanie burmistrza należy ocenić jako skandaliczne i na szkodę interesu publicznego. Amputacja działki drogowej nr 13/3 powoduje rażącą asymetrię miejscowego układu komunikacyjnego „Podcegielnia" i skierowania ruchu drogowego ze znaczącego areału działek na jedną tylko drogę 13/2 na trasie której znajduje się kilka starych mieszkalnych budynków w odległości mniejszej jak 1m co również i z tych powodów zamiar burmistrza jest szkodliwy i niedopuszczalny, nie zgadzają się również miejscowi mieszkańcy 20 podpisów, mają nadzieję że takiej przedmiotowej zmiany w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie zatwierdzi Pan Wojewoda.	Dz. 13/3	**2MN2**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przedmiotowa droga nie stanowi niezbędnego elementu układu komunikacyjnego dla obsługi terenów budowlanych w rejonie jej przebiegu, brak jest także planów jej realizacji. Układ drogowy skorygowany został poprzez usuniecie terenu KDD zgodnie z uwagą właściciela nieruchomości, przez którą przebiega, zgodnie z uwagą złożoną podczas II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Jednocześnie zaznacza się, iż drogi publiczne, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, mogą być także realizowane na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID).

			Załączniki: 4 dokumenty.					
2.	22.08.2022 r.	[…]*	Działając w interesie własnym, jako właściciel działki nr 964 w Podłężu, osoby pokrzywdzonej, również w interesie publicznym, oraz z pełnomocnictwa córki Iwony Dorocińskiej współwłaścicielki działki drogowej nr 13/3 w Staniątkach wyrażają zdecydowany sprzeciw w odcięciu tej działki drogowej, w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Staniątek podlegającemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniu 22 sierpnia 2022 r. Do podstawowych obowiązków organu architektoniczno-budowlanego istniejącego od 15 lat przy urzędzie gminy, a obecnie stanowiska słusznie zlikwidowanego, oraz nadzoru budowlanego należał nadzór i kontrola przepisów prawa budowlanego, a w szczególności: zgodności zagospodarowania terenu z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, oraz ochrony środowiska. Niedopełnienie obowiązków przez burmistrza (…) w zakresie zacytowanego wyżej art. 81.1a prawa budowlanego skutkuje na dzień dzisiejszy samowolą budowlaną: na części działki drogowej nr 13/3 uzbrojonej w rurociąg publiczny PCV Ø90mm zasilający cały rej. „Podcegielnia" w wodę pitną, działki ujętej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od 2005 r., na linii biegnącego wodociągu zbudowane zostało ogrodzenie stalowo-betonowe, oraz posadzono szpaler tuji. Potwierdza to sporządzona dokumentacja geodezyjna dwóch uprawnionych niezależnych geodetów w przeprowadzonych postępowaniach administracyjnych IISA/Kr768/20, IIISA/Kr554/21. Obecne planowanie przestrzenne z udziałem burmistrza tzn procedury planistyczne, wyjątkowo szkodliwe dla interesu publicznego, mające na celu zatuszowanie samowoli budowlanej, przez amputację działki drogowej nr 13/3 z terenów dróg publicznych i dróg kołowych o symbolu planu KD, za którego nierealizacje miejscowego planu przez 17 lat odpowiedzialność ponosi Burmistrz Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice. Załączniki: 4 dokumenty.	Dz. 13/3	**2MN2**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona ze względu na fakt, iż przedmiotowa droga nie stanowi niezbędnego elementu układu komunikacyjnego dla obsługi terenów budowlanych w rejonie jej przebiegu, brak jest także planów jej realizacji. Układ drogowy skorygowany został poprzez usuniecie terenu KDD zgodnie z uwagą właściciela nieruchomości, przez którą przebiega, zgodnie z uwagą złożoną podczas II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Jednocześnie zaznacza się, iż drogi publiczne, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, mogą być także realizowane na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID).
3.	31.08.2022 r.	[…]*	Wnosi o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego statusu działki nr 1517 położonej w Staniątkach z rolnej na budowlaną. Bardzo straciła na programie scalania gruntów. Przed realizacją programu scalania gruntów część jej działki była budowlana, po scaleniu została zakwalifikowana jako działka rolna. Zamierzała na w/w działce wybudować budynek mieszkalny i w nim zamieszkać. Po scaleniu jest w sytuacji patowej i nie widzi rozwiązania problemu. Nie może z działką nic zrobić poza uprawą rolną a to jest	Dz. 1517	**9ZR.r, 2KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra

			niemożliwe ze względu na miejsce zamieszkania i zawód jest pielęgniarką nadal pracującą a nie rolnikiem. Próbowała sprzedać działkę, niestety nie ma chętnych na zakup działki rolnej. Czuje się pokrzywdzona scalaniem gruntów przez Gminę Niepołomice, ponosi od kilkunastu lat koszty podatku nie mogąc swobodnie korzystać ze swojej własności, dlatego ponownie zwraca się z prośbą o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego statusu działki nr 1517 położonej w Staniątkach z rolnej na budowlaną i rozwiązanie istniejącego problemu.					Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.
4.	31.08.2022 r.	[…]*	Przedmiotowa uwaga dotyczy przeznaczenia w MPZP nieruchomości gruntowej znajdującej się w miejscowości Staniątki pod numerem 530 składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 851 i 852. Pragną zaznaczyć, że wnoszą uwagę jako właściciele przedmiotowych gruntów do których prawo własność nabyli decyzją Sądu Rejonowego w Wieliczce w dniu 23 sierpnia 2022 roku – przedkładają pismo. Decyzją uchwały Rady Miejskiej w Niepołomicach Nr LXIII/629/10 z dnia 27 kwietnia 2010 roku grunty o numerach ewidencyjnych: 878/1, 864/1, 850, oraz 851, 852 zostały wskazane w SUKZ Miasta I Gminy Niepołomice jako tereny o przeznaczeniu P – Tereny Przemysłu. Obecny projekt MPZP zakłada przeznaczenie części tego terenu, w tym działek 851, 852 na tereny UP – Teren Usług Publicznych. Jako obecni właściciele przedmiotowych gruntów nie zgadzają się z proponowaną zmianą i dlatego zwracają się z wnioskiem o przywrócenie ich przeznaczenia zgodnie do zapisów W SUKZ z dnia 27 kwietnia 2010 stanowiących ukaz wiążący i nadrzędny do MPZP. Jako małżeństwo prowadzące firmę rodzinną pragną wskazać, że na przedmiotowych gruntach zamierzają prowadzić (…) drobną i nieuciążliwą działalność wytwórczą o skali podobnej jak inne podmioty gospodarcze funkcjonujące na sąsiednich gruntach tj. 878/1, 864/1. Należy w tym miejscu wskazać sąsiednie grunty tj. 878/1, 864/1 uzyskały już wcześniej decyzję o zmianie przeznaczenia terenu do funkcji PU – Produkcja i Usługi. Analogicznie do właścicieli budynków na sąsiadujących gruntach zamierzają utrzymać i przeprowadzić rewitalizację istniejącej zabudowy. Zdają sobie sprawę, że wcześniejsza skomplikowana sytuacja prawna przedmiotowych gruntów niejako wymogła podjęcie działań „kuratorskich" co do przyszłego przeznaczenia tych terenów. W chwili obecnej sytuacja prawna przedmiotowych gruntów jest czysta, nowy gospodarz deklaruje rewitalizację zabudowy a wynikające z uchwały Nr XXX/381/21 z dnia 21 maja 2021 roku dopuszczalne odstępstwo (dla terenu P) dopuszcza możliwość jedynie uzupełnienia przeznaczenia podstawowego o realizację urządzeń i obiektów infrastruktury komunalnej. Zatem w myśl powyższego, nie zachodzą dalsze przesłanki aby funkcja dominująca gruntu określona w SUKZ pozostała niezmieniona, jednakoż mogłą zostać uzupełniona innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji nadrzędnej. W związku z powyższym proszą o pozytywne ustosunkowanie się do	Dz. 851, 852	**4UP, 12KDD, 3ZI, 3ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona ze względu na potrzebę zabezpieczenia interesów społeczności lokalnej w zakresie zarezerwowania terenów pod realizacje usług publicznych. W kwestii zgodności ze studium należy podkreślić, iż ustalenia części graficznej i tekstowej należy czytać łącznie, w szczególności z uwzględnieniem przepisów rozdziału w którym określono możliwe odstępstw oraz zasady interpretacji zapisów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

			ich wniosku, na czym bardzo im zależy. Załącznik: postanowienie Sądu.					
5.	02.09.2022	[…]*	Według jej oceny wskazany projekt planu miejscowego, który ma być zrealizowany na terenach zielonych, będzie miał negatywny wpływ na środowisko naturalne oraz społeczne. Gmina Niepołomice powinna dążyć do realizacji działań, które nie ingerują w środowisko naturalne, co jest w ogólnym interesie społecznym. W tym przypadku, planowana droga będzie miała wpływ na występowanie potencjalnych zagrożeń na środowisko, spowodowanych transportem. Warto w tym miejscu zaznaczyć, iż na terenie, na którym ma powstać wskazana droga, występuje już jedna droga wewnętrzna oraz trasa kolejowa. Decyzja o budowie kolejnej drogi, w tym przypadku jest absurdalna. Ponadto, niniejszy projekt w żaden sposób nie jest przemyślany pod kątem potencjalnych mieszkańców tego terenu. Zaproponowane rozwiązanie będzie miało negatywny wpływ na atrakcyjność tych obszarów pod względem zabudowy. Planowana droga zostanie umieszczona w granicy już wąskiego obszaru budowlanego, która w połączeniu z wymogami związanymi z zachowaniem minimalnej odległością od budynku do drogi publicznej znacznie go zmniejszy. Sam teren budowlany straci swoją wartość, ponieważ będzie on usytuowany pomiędzy dwiema drogami. Nikt nie będzie chciał zamieszkać w domu umieszczonym pomiędzy dwiema drogami. Czynniki takie jak: intensywność ruchu, hałas drgania oraz emitowane spaliny będą odstraszać potencjalnych mieszkańców. W związku z powyższym, pozbawieni zostaną właściciele działek szansy na budowę domu lub sprzedaż działki. Dodatkowo zaproponowany podział działki spowoduje, iż dalsza część terenu zielonego stanie się całkowicie bezużyteczna, nie będzie miała szansy jego wykorzystania. Część działki budowlanej jest o wiele bardziej atrakcyjna (pod względem sprzedaży) wraz ze wskazanymi terenem zielonym, który może zostać zagospodarowany w zdecydowanie lepszy sposób dla środowiska np. ogród, sad itp. Kolejną niezrozumiałą sytuacją jest fakt, iż instytucje państwowe nie powiadamiają właścicieli działek o planowanym projekcie na ich terenie. Jest ona osobą starszą, która nie ma dostępu do internetu i innych źródeł informacji i gdyby nie powiadomił mnie inny właściciel działki, nie wiedziałaby o planowanej inwestycji, która niewątpliwie nie jest dla niej korzystna. Takie działania powodują, iż właściciele działek pod planowaną inwestycją, dowiadują się o niej po czasie, nie mając szansy na zgłoszenie swoich uwag. Na domiar tego prosi o wyjaśnienie sytuacji gdzie podczas spotkania, które miało miejsce dnia 22.08.2022 w Dom pełen kultury w Staniątkach określanego jako „dyskusja publiczna” nie miała możliwości zgłoszenia swoich uwag i obaw dotyczących projektowanej drogi przechodzącej przez moją działkę. Ponadto nie otrzymała odpowiedzi na podstawowe pytania takie jak cel projektowanej drogi, jej wpływ na środowisko, wpływu na obniżenie wartości działek. Według niej jest to nieprofesjonalne i bezprawne, aby instytucje	Dz. nr 189	**3MN3, 1R**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na brak ostatecznych rozwiązań projektowych przebudowy ul. Polnej w projekcie planu wskazano informacyjnie zasięg jej planowanego przebiegu - na wysokości przedmiotowej działki nie ingeruje on w tereny przeznaczone pod zabudowę. W przedmiotowej kwestii udzielono informacji zarówno w trakcie dyskusji publicznej jak i w prowadzonych po jej zakończeniu rozmowach indywidualnych z głównym projektantem planu.

			państwowe w taki sposób integrowały we własność osób indywidualnych. Co więcej, jeszcze niedawno kontaktowała się z Gminą Niepołomice w celu określenia możliwości przekształcenia omawianej działki z terenów rolnych na tereny budowlane. Jednak otrzymała jednoznaczną negatywną informację, iż Gmina nie planuje przekształceń tych terenów, ponieważ są to tereny zielone, a budowa domów zniekształciłaby ich krajobraz. Jeszcze do niedawna Gmina nie miała w planach żadnych działań związanych z tym terenem, a nagle dowiedziała się, że planowana jest inwestycja budowlana, która nijak ma się do otrzymywanych informacji. W związku z powyższym, informuje, iż stanowczo nie wyraża zgody na planowaną drogę w tym dopuszczenie do sformalizowania projektu a dalej jego realizacje w ramach nowego miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki.					
6.	05.09.2022	[…]*	Ponownie prosi o zmianę przeznaczenia w planie na tereny rekreacyjne i wypoczynkowe, z możliwością postawienia altany i wprowadzenia zieleni urządzonej. Prosi o warunkową zmianę, odstępstwo w stosunku do Studium uwarunkowań z 2010r., które jest dokumentem wiążącym. Wnioskowana zmiana nie jest na tyle istotna, aby stanowiła istotne naruszenie zasad i trybu sporządzania planu.	Dz. nr 313	**6ZR, 17R**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZI - tereny zieleni izoalcyjnej. 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.
7.	05.09.2022	[…]*	Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej polegającej na: - pozostawieniu projektowanej funkcji UP w południowej części działki nr 759 znajdującej się w pasie izolującym teren cmentarza o szerokości 50m (zgodnie z załącznikiem graficznym), - oraz na pozostałej części działki nr 759, na której projekt MPZP przewiduje funkcję UP wnioskuje o zmianę projektowanej funkcji UP na funkcję MN2 poprzez przedłużenie projektowanej funkcji MN2 w kierunku południowym do linii wyznaczającej zasięg pasa izolującego teren cmentarza o szerokości 50m (zgodnie z załącznikiem graficznym). Uzasadnienie: - wnioskowana przez niego zmiana i rozszerzenie w kierunku	Dz. nr 759	**4MN2, 5UP**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona poprzez poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku południowym, w stopniu pozwalającym na nienaruszalność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Wprowadzenie zapisów

			południowym powierzchni obszaru działki z funkcją MN2 będzie stanowić kontynuację istniejącej funkcji MRJ obowiązujące w północnej części działki nr 759 jak również na sąsiednich działkach ewidencyjnych (na przykład dz. nr 757, 755 i działki kolejne), - wskazuje, że projekt MPZP przewiduje rozszerzenie zakresu terenów o projektowanej funkcji MN2 w stosunku do aktualnie obowiązującego MPZP (poprzez zmianę funkcji z terenów rolniczych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 na działkach sąsiednich, na przykład dz. nr 757, 755 i działki kolejne), zatem wnioskowana przeze niego zmiana stanowić będzie kontynuację projektowanej funkcji MN2 na działkach sąsiednich. Tereny te zostały w projekcie MPZP odpowiednio oznaczone i opisane w legendzie jako „strefa o odmiennych warunkach przeznaczenia i zagospodarowania terenu". Niniejszy wniosek dotyczy rozszerzenia tej strefy o część działki nr 759 (zgodnie z załącznikiem graficznym), - zwraca uwagę, że działka nr 759 jest częściowo ogrodzona, zwiększenie obszaru o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również będzie stanowić kontynuacje funkcji przeznaczenia terenu MN2 przewidzianą w projekcie mpzp.					w kształcie proponowanym przez składającego uwagę 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.
8.	07.09.2022	[ABM Spółka Akcyjna] *	- Nie wyrażają zgody na proponowane dla działki nr 1483, w projekcie planu przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej, ozn. 7 ZR.r - Wnoszą o zmianę przeznaczenia dla całej działki z terenów zieleni nieurządzonej na tereny usług komercyjnych – tak jak proponowane jest to dla działek sąsiednich. W obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennych ponad połowa działki nr 1483 ma przeznaczenie budowlane (produkcyjno-usługowe PU). Jeśli nie będzie można zmienić przeznaczenia całej działki na proponowane powyżej – wnoszą o zmianę przeznaczenia przynajmniej jej części – zgodnie ze studium. Z przedmiotową działką, która jest własnością Spółki ABM SA – wiązali nadzieje na działania inwestycyjne – do realizacji których niezbędna jest zmiana przeznaczenia w planie umożliwiająca podjęcie tych działań.	Dz. nr 1483	**7ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.
9.	07.09.2022	[…]*	Zmiana przeznaczenia części działki 862/4 oznaczonej w projekcie jako Teren Zieleni Izolacyjnej (ZI) na Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Działka wchodzi w skład jednej większej parceli, której jest właścicielem, składającej się z działek 862/2 oraz 862/4. Wnosi zatem, aby działka 862/4 stała się w całości budowlana oznaczona jako MN. Prośbę motywuje tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa jednorodzinna. Powodem dla którego chce przekształcić działkę z rolnej na budowlaną jest zapewnienie przyszłości wnukom. Jako właściciel nie widzi przeciwskazań na jej przekształcenie.	Dz. nr 862/4	**4MN2, 3ZI**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej

								procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.
10.	07.09.2022	[…]*	Zmienna szerokość nowego pasa drogowego ul. Polnej, znaczne uszczuplenie mojej działki, która już teraz jest trudna i skomplikowana do zagospodarowania. Położona na skrzyżowaniu dwóch dróg przez co z dwóch stron położona w planowanych pasach drogowych. Jako właściciel działki kwestionuje takie rozwiązanie przyjęte w projekcie wyłożonego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu. Wnioskuje o korektę w tym zakresie i poprowadzenie pasa drogowego drogi ul. Polnej na całej długości jej działki o jednakowej, węższej szerokości (czyli takiej jak przy jej bloku mieszkalnym).	Dz. nr 194/1	**2MN3, 9KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		W projekcie planu, na odcinku przedmiotowej działki nie wprowadzono zmian linii rozgraniczających drogi KDD (u. Polna) – rozwiązania podtrzymują ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy.
11.	07.09.2022	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie uwagi, dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1001/10 (przed podziałem 1001/9). Obszar jej działki objęty terenem zabudowy mieszkaniowej w wyłożonym projekcie jest dla niej krzywdzący, ponieważ działka sąsiadująca z jej o strony wschodniej o nr 1001/9 (po podziale 1001/11) należąca do brata ma znacznie większy teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną i dlatego po raz kolejny prosi o uwzględnienie jej uwagi i przekształcenie pozostałej części jej działki w tereny zabudowy jednorodzinnej. Działkę chciałaby podzielić na dwie mniejsze nieruchomości dla dzieci. Na chwile obecną istnieje możliwość zabudowania działki nr 1001/10 tylko jednym budynkiem mieszkalnym, co uniemożliwi wykorzystanie pozostałej części działek. Proponowane zwiększenie nie wpłynie negatywnie na układ okolicznych działek oraz nie zaburzy ich harmonii. Załącznikiem jest kopia mapy wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zaznaczoną propozycją kolorem czerwonym obszaru objętego zabudową działki 1001/10.	Dz. nr 1001/10	**15MN2, 15ZR.r, 5KDZ, 2KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w ramach projektu planu poszerzono już zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę na przedmiotowej nieruchomości.
12.	07.09.2022	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie uwagi, dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1001/1 i 1001/8. Zdaje sobie sprawę, że cała działka znajdowała się w terenach zieleni nieurządzonej i przy zmianie uchwały zostało zaproponowane przekształcenie jej części ok. 14a MN, lecz ze względu na dużą jej powierzchnię, a bardzo małą jej część w terenach MN, nie będzie mogła podzielić działki na dwie mniejsze	Dz. nr 1001/1 i 1001/8	**15MN2, 15ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy III, objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie na

			nieruchomości zgodnie z zapisem nowej uchwały. Jedną działkę chciałaby zostawić dla własnego użytku, natomiast pozostałą działkę przepisać na córkę. Na jednej z nowo powstałych działek chciałaby postawić budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, który spełniałby wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenach MN. Na chwilę obecną istnieje możliwość zabudowania działki nr 1001/1 i 1001/8 ich części znajdującej się w przeznaczeniu MN tylko jednym budynkiem mieszkalnym co uniemożliwi przyszłe wykorzystanie pozostałej części działek. Biorąc pod uwagę wydzielenie działek pod dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, nowo wydzielone działki będą musiały mieć min. 10a każda. Zdaje sobie sprawę, że nie może wnioskować o przekształcenie całej powierzchni działki na tereny MN, prosi jedynie o przekształcenie troszkę większej części jej działek tak, aby mogła podzielić je na dwie mniejsze. Proponowane zwiększenie nie wpłynie negatywnie na układ okolicznych działek oraz nie zaburzy ich harmonii. Bardzo prosi, aby granica terenu budowlanego jej działek przebiegała w linii granicy działki 1003/4. Załącznik z mapą.					cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi, który dla miejscowości Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w ramach projektu planu poszerzono już zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę na przedmiotowej nieruchomości.
13.	08.09.2022	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o uwzględnienie uwagi, dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1001/1 i 1001/8. Zdaje sobie sprawę, że cała działka znajdowała się w terenach zieleni nieurządzonej i przy zmianie uchwały zostało zaproponowane przekształcenie jej części ok. 14a MN, lecz ze względu na dużą jej powierzchnię, a bardzo małą jej część w terenach MN, nie będzie mogła podzielić działki na dwie mniejsze nieruchomości zgodnie z zapisem nowej uchwały. Jedną działkę chciałaby zostawić dla własnego użytku, natomiast pozostałą działkę przepisać na córkę. Na jednej z nowo powstałych działek chciałaby postawić budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, który spełniałby wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenach MN. Na chwilę obecną istnieje możliwość zabudowania działki nr 1001/1 i 1001/8 ich części znajdującej się w przeznaczeniu MN tylko jednym budynkiem mieszkalnym co uniemożliwi przyszłe wykorzystanie pozostałej części działek. Biorąc pod uwagę wydzielenie działek pod dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, nowo wydzielone działki będą musiały mieć min. 10a każda. Zdaje sobie sprawę, że nie może wnioskować o przekształcenie całej powierzchni działki na tereny MN, prosi jedynie o przekształcenie troszkę większej części jej działek tak, aby mogła podzielić je na dwie mniejsze. Proponowane zwiększenie nie wpłynie negatywnie na układ okolicznych działek oraz nie zaburzy ich harmonii. Bardzo prosi, aby granica terenu budowlanego jej działek przebiegała w linii granicy działki 1003/4. Załącznik z mapą.	Dz. nr 1001/1 i 1001/8	**15MN2, 15ZR.r**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona, działka położona jest w terenach gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. Jednocześnie wyjaśnia się, iż w ramach projektu planu poszerzono już zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę na przedmiotowej nieruchomości.
14.	08.09.2022	[…]*	Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 762/1 z MRJ i rolnej na RU (tereny obsługi produkcji rolniczej). Działka ta stanowi dla jego gospodarstwa rolnego miejsce do postoju maszyn rolniczych i magazynowania płodów rolnych. Prośbę motywuje tym, że działka znajduje się blisko siedziby jego gospodarstwa a powierzchnia budowlana jest zbyt mała.	Dz. nr 762/1	**19MN2, 16R, 2KDL**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona poprzez wyznaczenie terenu obsługi produkcji rolniczej na fragmencie nieruchomosci, w stopniu pozwalającym na

								nienaruszalność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Wprowadzenie zapisów w kształcie proponowanym przez składającego uwagę 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.
15.	08.09.2022	[…]*	Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 1516 z zieleni nieurządzonej na RU (tereny obsługi produkcji rolniczej). Działka ta jest potrzebna jako miejsce do przechowywania płodów rolnych i obsługi jego gospodarstwa.	Dz. nr 1516	**9ZR.r, 2KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny ZI - tereny zieleni izolacyjnej, bez prawa zabudowy, w tym zabudowy służącej produkcji rolniczej 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.
16.	08.09.2022	[…]*	Nie wyraża zgody na dokonane nieprawidłowości opisane poniżej: 1. Zaznaczenia na Planie Zagospodarowania Przestrzennego drugiej nitki sieci kanalizacyjnej od strony torów kolejowych, wraz ze studnią kanalizacyjną powstałą na działce 284, z naruszeniem prawa niezgodnie z Pozwoleniem na budowę sieci kan. W Staniątkach Decyzją Nr. 47, z dnia 14 maja 2002r. nr L.Bud. 494/2002, oraz Uzgodnieniami Starostwa Powiatowego w Wieliczce znak: GGN.II.7422/SD/564/2001, z dnia 25.04.2001r. Brak jest także	Dz. nr 284/2 (284???)	**8MN2, 5R**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona. Kwestie poruszone w treści uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

			wyrażonej zgody współwłaściciela, na budowę w/w drugiej nitki sieci kan. I studni, co wskazuje mapa sytuacyjno-wysokościowa wydana do w/w pozwolenia Decyzji nr 47. 2. Na działce 284/2 współwłaścicieli […]*, Starostwo na mapach Planu Zagospodarowania Przestrzennego wykazało podłączenia całej wspólnej nieruchomości od sieci przyłączem kanalizacyjnym wraz z dwoma studniami kanalizacyjnymi – w miejscu szamba „E5" strona północna, jest błędem, bowiem inwestycja powstała ok. 4m od szamba, podłączona do studni wykonanej samowolnie przez Gminę Niepołomice do której przyłączono tylko część nieruchomości nr 358 dla współwłaścicieli […]* od strony wschodniej, na którą otrzymali rozbiórkę. Powyższe dwie studnie samowolnie wybudował inwestor budowy sieci Gmina Niepołomice niezgodnie z w/w pozwoleniem na budowę wraz z przyłączem o dł. 3m, na którą to inwestycję gmina Niepołomice otrzymała Decyzję rozbiórki organu I instancji w Miechowie znak: PINB-7356/9/227/08-21 z dnia 18.11.2021r., utrzymaną w mocy Decyzją Nr 276/2022 z dnia 08.07.2022r. przez organ II instancji MWINB w Krakowie. Starostwo nie naniosło prawidłowo na mapy Planu Zagospodarowania Przestrzennego samowolnej inwestycji budowy przyłącza kanalizacyjnego od strony wschodniej – wybudowanego samowolnie przez współwłaścicieli […]* - podłączonego przez Wodociągi Niepołomice do samowoli budowlanej wykonanej przez Gminę Niepołomice, którzy otrzymali rozbiórki. Powyższe opisane przez Starostwo samowolki Gminy i współwłaścicieli „nienaniesione lub błędnie naniesione (w innym miejscu) na mapę Planu Zagospodarowania Przestrzennego" jest niedopuszczalne i żąda ich naniesienia w prawidłowy sposób, w taki jaki istnieją nieruchomości nr 358 z uwagi, że w ten sposób doszło do podłączenia tylko części nieruchomości nr 358 do sieci kan. Z rażącym naruszeniem prawa. Bowiem […]* nie jest podłączona do sieci kanalizacyjnej, z której nie ma możliwości korzystania tak jak zaznaczono na Planie Zagospodarowania Przestrzennego, nie może korzystać z części wspólnej domu nr 358. Wcześniej Burmistrz od 2006 do 2020r. wydawał decyzję na ponoszenie opłat czyszczenia wspólnego szamba z naruszeniem prawa dla […]*. 3. Wskazać należy, że Starostwo w Wieliczce na mapach Planu Zagospodarowania Przestrzennego naniosło nieprawidłowości, wykonanej sieci kanalizacyjnej w Staniątkach, przez inwestora budowy Gminę Niepołomice, które zostało przyjęte do użytkowania przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Wieliczce z naruszeniem prawa znak: PINB-7353/N/53/05 z dnia 17.11.2005r. Obecnie w prowadzonym postępowaniu administracyjnym znak: NG. 5153.2.2018 przez PINB w Wieliczce w zakresie nieprawidłowości sieci kanalizacyjnej w Staniątkach została wydana dla Gminy Niepołomice niepełna Decyzja z dnia 28.02.2022r., poz. 925 i 926 określa, że na działce 284/2 (wcześniej 284) /karta 839/, są istotne zmiany (studni przyłączeniowej) przykanalika „W5" oraz istotne zmiany przykanalika „E4", która to inwestycja powstała na działce nr 284 w Staniątkach nr 358, winna być wykonana na działce nr 285/1, sąsiada […]*.					przestrzennym projekt mpzp sporządza się na mapach zasadniczych pochodzących z właściwego ośrodka geodezyjno-kartograficznego, bez możliwości ingerencji w treść pozyskanej mapy.

			Nie wyraża zgody na nanoszenie w/w przyłączy „E4" i „E5" na Plan Zagospodarowania Przestrzennego, które nie są lub nie były objęte pozwoleniem na budowę Decyzją nr 47 sieci kanalizacyjnej w Staniątkach inwestora budowy Gminy Niepołomice. 4. Żąda także wyjaśnień na jaką okoliczność na mapach Starostwa Planu Zagospodarowania Przestrzennego działka nr 283/1 numer domu 662 jest szersza od działki nr 283/2 numer domu 416, jeżeli obie działki winny być jednakowej szerokości z uwagi na dokonany równy podział po równej połowie. W załączniku pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.					
17.	09.09.2022	[…]*	Złożenie wniosku o nadanie statusu drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) ulicy Mostowej w Projekcie MPZP, analogicznie jak równoległa, sąsiednia ulica Podcegielnia (1KDD). Zaktualizowany Projekt MPZP po pierwotnych uwagach zgłoszonych dnia 19 listopada 2021 przekształca rodzaj drogi niezdefiniowany w polskim ustawodawstwie, a w szczególności w Ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, „ciąg pieszo-jezdny" (KX). Aktualizacja Projektu MPZP nie rozwiązuje problemów natury prawnej, technicznej oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego. Ulica Podcegielnia prowadzi do ok. 30 gospodarstw domowych. Ulica Mostowa natomiast, ujmując również już wydane pozwolenie na budowę, prowadzi do 24 gospodarstw domowych. Przy ulicy Mostowej jednak znajdują się jeszcze wolne działki, których zabudowa jest wysoce prawdopodobna w najbliższej przyszłości. Biorąc pod uwagę potencjał inwestycyjny obszaru przy ulicy Mostowej, należy już w projekcie MPZP nadać właściwy status tej ulicy (KDD), który umożliwi w przyszłości zagospodarowanie działki gminnej nr 41, odpowiadające występującemu i spodziewanemu natężeniu ruchu. Warto nadmienić, że w obecnym prawodawstwie uchylono wymaganą minimalną szerokość pasa drogowego, co w rozważanym przypadku ogranicza ewentualne zajęcia działek prywatnych. Celem niniejszego wniosku jest nadanie ulicy Mostowej w Projekcie MPZP statusu odzwierciedlającego jej realną funkcje oraz panujące warunki zagospodarowania przestrzennego (KDD), tak aby dopuścić w przyszłości możliwość rozwiązania układu drogowego ulicy Mostowej zgodnie z zasadami prawnymi, sztuki budowlanej oraz BRD. Mając na uwadze aktualny status oraz kondycję ulicy Mostowej należy wziąć nie tylko wymienione wyżej aspekty, ale również bezpieczeństwo komunikacyjne. Niestety z perspektywy organizacji ruchu skrzyżowanie ulic Wielickiej, Piłsudskiego oraz Mostowej, jest jednym z bardziej niebezpiecznych miejsc w gminie. Dochodzi tutaj do częstych stłuczek, kolizji oraz niebezpiecznych sytuacji drogowych mogących skutkować poważnymi wypadkami. Nieuwzględnienie niniejszej uwagi do Projektu MPZP w praktyce uniemożliwia rozwiązanie aktualnych problemów występujących na skrzyżowaniu ulic Wielickiej, Mostowej i Piłsudskiego.	Droga ul. Mostowa	**4KX**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona - wprowadzenie wnioskowanych korekt prowadziłoby do naruszenia przepisów ustawy o drogach publicznych w zakresie dotyczącym wymaganej odległości pomiędzy skrzyżowaniami. Ul. Mostowa oznaczona została w projekcie planu jako teren KX tj. teren ciągu pieszo jezdnego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stanowi tym samym drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. Jednocześnie zaznacza się, iż drogi publiczne, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, mogą być także realizowane na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID).

18.	09.09.2022	[…]*	Wnioskuje o wprowadzenie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej nr 758 położonej w Staniątkach polegającej na: - pozostawieniu projektowanej funkcji UP w południowej części działki znajdującej się w pasie izolującym teren cmentarza o szerokości 50m (zgodnie z załącznikiem graficznym) - oraz na pozostałej części działki, na której projekt mpzp przewiduje funkcję UP wnioskuje o zmianę projektowanej funkcji UP na funkcję MN2 poprzez przedłużenie projektowanej funkcji MN2 w kierunku południowym do linii wyznaczającej zasięg pasa izolującego teren cmentarza o szerokości 50m (zgodnie z załącznikiem graficznym). Uzasadnienie: - Wnioskowana zmiana i rozszerzenie w kierunku południowym powierzchni obszaru działki z funkcją MN2 będzie stanowić kontynuację istniejącej funkcji MRJ obowiązującej w północnej części działki jak również na sąsiednich działkach ewidencyjnych (np. dz. nr 757, 755 i działki kolejne), - Wskazuje, że projekt mpzp przewiduje rozszerzenie zakresu terenów o projektowanej funkcji MN2 w stosunku do aktualnie obowiązującego mpzp (poprzez zmianę funkcji z terenów rolniczych R na tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej MN2 na działkach sąsiednich, np. działkach 757, 755 i działki kolejne, zatem wnioskowana przeze mnie zmiana stanowić będzie kontynuację projektowanej funkcji MN2 na działkach sąsiednich. Tereny te zostały w projekcie mpzp odpowiednio oznaczone i opisane w legendzie jako „strefa o odmiennych warunkach przeznaczenia i zagospodarowania terenu". Niniejszy wniosek dotyczy rozszerzenia tej strefy o część działki (zgodnie z załącznikiem graficznym), - Zwraca uwagę, że działka jest częściowo ogrodzona, zwiększenie obszaru o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również będzie stanowić kontynuacje funkcji przeznaczenia terenu MN2 przewidzianą w projekcie mpzp, - Należy ponadto zauważyć, że wnioskowana zmiana projektu mpzp w zakresie zmiany funkcji UP na funkcję MN2 na części działki jest zgodna z zapisami Studium dopuszczającymi zmiany ustaleń mpzp względem Studium m.in. w przypadku konieczności dostosowania granicy obszaru do istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz w przypadku konieczności wyznaczenia terenu funkcji jednorodnej.	Dz. nr 758	**4MN2, 5UP**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Uwaga uwzględniona poprzez poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku południowym, w stopniu pozwalającym na nienaruszalność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Wprowadzenie zapisów w kształcie proponowanym przez składającego uwagę 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.
19.	09.09.2022	[…]*	1. Plan projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje wyraźne granice ewidencyjne pomiędzy działkami numer 985 a numer 982 oraz 980, położonymi przy ul. Kwiatowej, w tym linię wskazującą przebieg granicy pomiędzy działka 982 i 980 a drogą gminną 985. Jako właściciele działki nr 982 nie wyrażają zgody, aby część działki nr 982 była przeznaczona na drogę kołową. W związku z powyższym wnioskują o zmianę linii rozgraniczającej terenu zabudowy od terenu drogi kołowej wzdłuż granicy działki nr 982 i 980. Żądają dostosowania usytuowania jezdni do jej lokalizacji w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem granic działek. 2. Ponownie podnoszą, że część drogi asfaltowej została poprowadzona niezgodnie z aktualnie obowiązującym planem ora	Dz. nr 982, 980, 985	**9MN3, 14KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		**Ad. 1-3, 8,9, 10** Uwaga częściowo uwzględniona poprzez korektę linii rozgraniczającej drogi KDD oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy. Podkreśla się brak możliwości korekty linii rozgraniczającej drogi kosztem terenów rolnych z uwagi na

			przepisami regulującymi prawo własności, ponieważ została poprowadzona w obrębie działki nr 982, a nie w obszarze działki nr 985. Na takie poprowadzenie drogi – w obszarze działki nr 982 nie wyrażał nigdy zgody żaden z jej właścicieli, ani posiadaczy, Gmina również nie informowała o zamiarze położenia asfaltu w granicach działki nr 982. Jednocześnie – poprowadzenie jezdni asfaltowej w taki sposób nie znajdowało żadnego uzasadnienia, działka nr 985 – droga gminna – posiada bowiem zarówno szerokość jak i ukształtowanie umożliwiające usytuowanie jezdni w miejscu wytyczenia jej przez obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jak i nowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie było zatem i nadal nie ma żadnego uzasadnienia dla ingerencji w teren działki nr 982. W związku z nieregulowanym stanem prawnym oraz dalszym brakiem zgody na poszerzenie drogi kosztem działki nr 980 oraz 982, składamy wniosek o zmianę drogi gminnej (KDD) od działki nr 982 na drogę wewnętrzną (KDW). 3. Nie zgadzają się na lokalizację linii rozgraniczającej zlokalizowanej na działce 980 oraz 982 w sposób prowadzący do poszerzenia drogi gminnej. Usytuowanie linii rozgraniczającej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi dalsze naruszenie prawa własności poprzez nieuzasadnioną ingerencję w głąb terenu działki 982 oraz 980 i pozbawienie ich jako właścicieli możliwości w pełni wykorzystania nieruchomości. Przy nowym – trzecim projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po raz kolejny staje się do zrealizowania projekt inwestycji budowlanych na działce 982. 4. Ponownie wnoszą o zmianę zapisu dotyczącego minimalnych wielkości działek przy podziale gruntów na działki budowlane. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego par. 28 pkt. 7 ppkt a, powierzchnia zabudowy jednorodzinnej wynosi nie mniej niż 700m2. W nowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000m2 zgodnie z rozdz. III, par. 10, pkt 2, ppkt 1a. Zmiana ta ogranicza podział działki na większą ilość działek oraz powoduje straty finansowe dla właścicieli. Wnioskują o zmianę wielkości dla nowo widzialnych działek dla zabudowy jednorodzinnej (9MN3) na 700m2. 5. Ponownie informują, że zgodnie z rozdz. I, par. 2, pkt 2, ppkt 2, jako integralne części uchwały – powinny być przedstawione załączniki Nr 2, 3 i 4. Nie zostały one przedstawione do wglądu opinii publicznej, co może skutkować niekorzystnymi rozstrzygnięciami sposobu realizacji inwestycji kolidującymi z działkami właścicieli. 6. Podnoszą, że sukcesywna przebudowa i remont powierzchni drogi powinien uwzględniać wartość działek, a poszerzenie drogi powinno zostać wykonane na użytkach rolnych oraz na działkach o mniejszej wartości działek budowlanych. Na ulicy Kwiatowej w m. Staniątki uprzednio działka nr 981 – graniczęca od strony północnej z działką drogową nr 985 stanowiła część drogi i jest własnością Gminy					występowanie gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha. **Ad 4** Ustalenia w zakresie parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych podyktowany jest potrzebą skorygowania aktualnych ustaleń MPZP w zakresie dopuszczalnej intensywności zabudowy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Skala zjawisk dogęszczania zabudowy rzutuje negatywnie na ład przestrzenny nie tylko w obszarze objętym planem miejscowym, ale także w skali gminy. **Ad 5** Zgodnie z zapisami §2 ust. 2 integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu: ‘rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu

			Niepołomice. Natomiast działka nr 515/8 stanowi grunt rolny. 7. Ponownie wnioskują o pozostawienie powierzchni zabudowy dla terenów 9MN3 zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (rozdz. II, par. 13, pkt 4, ppkt 2). Zgodnie z trzecim projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (rozdz. IV, par. 15, pkt 7, ppkt 1 oraz 2) wnioskują o zmianę wskaźników: - wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50%, - wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 30%, - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8. Zmniejszenie powierzchni zabudowy działki ogranicza możliwość wykonania inwestycji budowlanych względem obecnego planu. 8. W związku ze zgłoszonymi nieprawidłowościami na konsultacjach społecznych w dniu 09.06.2022 i pismem z dnia 30.06.2022 zawierającym uwagi do II wyłożenia planu zagospodarowania przestrzennego zawiera wyraźną zmianę w nieprzekraczalnej linii zabudowy mocno ograniczające realizacje inwestycji budowlanych na działce 982. Ponadto wspomniane nieprawidłowości były również omawiane podczas wizji lokalnej z przedstawicielami Wydziału Komunalnego Gminy Niepołomice w dniu 19.07.2022 jako odpowiedź na pismo z dnia 17.06.2022. Przesunięcie linii zabudowy skutkuje kolejnymi ograniczeniami zagospodarowania nieruchomości oraz rażącą stratą wartości działki – na co nie wyrażają zgody. Co ważniejsze, zmiana ta (znaczne poszerzenie tego odcinka planowanej drogi) dotyczy wyłącznie działki 982 (czyli wyłącznie poszerzenia drogi na odcinku graniczącym z działką 982). Ponadto podkreślają, że ulica Kwiatowa jest drogą bez przejazdu i z ograniczonym ruchem drogowym. W związku z powyższym wnioskują o zmianę lokalizacji linii rozgraniczającej wzdłuż granicy działki 982 oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy 4m od linii rozgraniczającej. 9. Stwierdzenie dotyczące zabezpieczenia drogi na przyszłość wyłącznie na odcinku przylegającym do działki 982 nie ma swojego uzasadnienia i nie jest racjonalne względem całej długości ul. Kwiatowej. Asfalt na ul. Kwiatowej został bowiem wylany również na innych własnościach prywatnych, miedzy innymi na działkach nr 515/11, 515/10, 515/9, 515/8, 960, 979/2. Na wymienionych nieruchomościach, pomimo występowania asfaltu, linia rozgraniczająca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy wraz z przeznaczeniem terenów nie zostały zmienione. Nie został również poszerzony pas drogowy umożliwiający zabezpieczenie inwestycji drogowych w przyszłości tak, jak zostało to zrobione na działce 982. 10. Ciężar zabezpieczenia inwestycji drogowych powinien zostać rozłożony równomiernie pomiędzy wszystkich właścicieli nieruchomości na całej długości drogi z uwzględnieniem ich wartości. Natomiast w przypadku zmian, które nastąpiły tylko i wyłącznie w III wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmiany te ewidentnie zostały dokonane na odcinku przylegającym do działki budowlanej 982 i dotyczą tylko wskazanej nieruchomości. Żadna zmiana nie została dokonana na działce nr 981, której właścicielem jest Gmina Niepołomice, działce nr 515/8,					zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr2; · 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; · dane przestrzenne, stanowiący załącznik Nr 4: Zgodnie z przypisem zawartym w projekcie uchwały załączniki zostaną opracowane po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Nie stanowią one ustaleń planu a winny się one odnosić do ostatecznych rozstrzygnięć projektu - przykładowo brak możliwości opracowania załącznika dotyczącego rozpatrzenia uwag przed wyłożeniem do publicznego wglądu, w ramach którego mogą one być składane.

			która stanowi użytek rolny oraz na działkach nr 515/11, 515/10, 515/9, 960, 979/2. Wskazane nieruchomości nr 981, 515/8, 515/11 nie zostały obciążone jakimikolwiek zmianami w obecnym oraz projektowanym i wyłożonym do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pomimo wcześniejszych zgłaszanych uwag dotyczących nieprawidłowości związanych w postawionym bezprawnie ogrodzeniem. Zabezpieczanie przyszłych inwestycji drogowych na działce budowlanej nr 982 względem działki drogowej nr 985, działki Gminnej 981 oraz znacząco niższej wartości działki rolnej nr 515/8 nie jest racjonalnym oraz ekonomicznie uzasadnionym rozwiązaniem. Działka 985 posiada bowiem szerokość i ukształtowanie terenu pozwalające na wykonanie inwestycji drogowych. Zmiana przedstawiona w III wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rażąca i pozbawia ich jako właścicieli, faktycznego władztwa na jeszcze większą częścią działki 982 – na co nie wyrażają zgody. W związku z powyższym wnioskują o zmianę lokalizacji linii rozgraniczającej wzdłuż granicy działki 982 oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy 4m od linii rozgraniczającej. Podnoszą także, iż przy uchwalaniu planu miejscowego, Gmina nie może pomijać zasad wynikających z Konstytucji, takich jak – zasada proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji), zasada równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji) oraz zasada równej ochrony prawnej prawa własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji). Zgodnie z tymi przepisami, wszyscy są równi wobec prawa i mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane wyłącznie w drodze ustawy i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Zasada proporcjonalności, według orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego, to zachowanie przez organy administracji publicznej wymogu proporcjonalności, przejawiającym się w zakazie nadmiernej ingerencji, co oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa. Projektowane zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w opisanym powyżej zakresie, powodujące tak daleką ingerencję w działkę 982 i uniemożliwienie realizacji celów, na jaki została nabyta, przy jednoczesnej możliwości osiągnięcia celu zmian planu zagospodarowania bez nadmiernego ograniczania prawa własności do działki 982 stanowi rażące naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Natomiast, zgodnie z zasadą równości wobec prawa i równej ochrony prawnej własności – ochrona własności nie może być różnicowana ze względu na charakter podmiotu, któremu to prawo				

			przysługuje, a jedynie ze względu na obiektywne okoliczności o charakterze przedmiotowym. Oznacza to, że ograniczenia w wykonywaniu prawa własności także mogą być skutkiem wyłącznie istnienia obiektywnych okoliczności (a brak jest istnienia obiektywnych okoliczności uzasadniających ingerencję w prawo własności działki 982 w sytuacji, gdy istniejąca w granicach ewidencyjnych działka nr 985 zapewnia realizację celu drogi gminnej). Tym samym zakres uprawnień podmiotów, którym przysługuje prawo własności nie może być różnicowany, jeżeli nie znajduje to uzasadnienia w zróżnicowanej sytuacji faktycznej dotyczącej przedmiotu prawa własności. Zróżnicowanie korzystania z prawa własności w zakresie możliwości zagospodarowania nieruchomości w odniesieniu do właścicieli nieruchomości spełniających tożsame kryteria w obszarze objętym planem zagospodarowania – a tak dzieje się w sytuacji projektowanych zmian kosztem wyłącznie działki 982 – stanowi naruszenie zasady proporcjonalności. O ile bowiem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób jego wykonywania, o tyle każde istotne ograniczenie prawa własności powinno znajdować swoje uzasadnienie i być przyjmowane z poszanowaniem reguł prawa, przy zachowaniu sprawiedliwej równowagi pomiędzy wymaganiami interesu publicznego a wymaganiami ochrony podstawowych praw jednostki.					
20.	12.09.2022	[…]*	Rozszerzenie obszaru budowlanego do 24a co wydaje się, być osiągalne, lub przekształcenie całości na działkę usługową tak jak działka sąsiada. Wnioskuje również o utworzenie kategorii działki rekreacyjnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, która pozwoli na wybudowanie parkingu, wiat posadowienie farmy paneli fotowoltaicznej na gruncie, obiektów małej architektury czy też obiektów służących rekreacji. Pozostała część działki (część niebudowlana) mogłaby zostać przekształcona na taki charakter działki.	Dz. nr 1529	**13MN3, 17ZR.r, 2KDZ**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona Wprowadzenie rozwiązań w kształcie wnioskowanym w uwadze (zmiana przeznaczenia całej działki ewidencyjnej) 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. Jednocześnie wskazuje się, iż w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu częściowo uwzględniono uwagę dotyczącą przedmiotowej nieruchomości poprzez poszerzenie zasięgu terenu 13MN3 w stopniu

								zapewniającym zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

CZĘŚĆ IV – W RAMACH PONOWNEGO (IV) CZĘŚCIOWEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Projekt planu w części wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice po raz pierwszy w okresie od 04.11.2022 r. do 25.11.2022 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 09.12.2022 r. wniesiono 3 uwagi, z czego Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice nie uwzględnił 2 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.	09.12.2022	[…]*	Działając na podstawie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2022 r., poz. 1029), a także w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Niepołomicach Nr XXII/326/16 z dnia 7 września 2016 r., zgłaszamy następujące uwagi do obecnie wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Staniątki dla działki numer 982, 980 oraz 985 położonych na ulicy Kwiatowej: 1. Plan projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje wyraźne granice ewidencyjne pomiędzy działkami numer 985 a numer 982 oraz 980, położonymi przy ulicy Kwiatowej w m. Staniątki, w tym linię wskazującą przebieg granicy pomiędzy działką numer 982 i 980 a drogą gminną 985. Jako właściciele działki numer 982 nie wyrażają zgody, aby część działki numer 982 była przeznaczona na drogę kołową. Żądają dostosowania usytuowania jezdni do jej lokalizacji w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem granic działek. 2. Ponownie podnoszą, że część drogi asfaltowej została poprowadzona niezgodnie z aktualnie obowiązującym planem oraz przepisami regulującymi prawo własności, ponieważ została poprowadzona w obrębie działki numer 982, a nie w obszarze działki numer 985. Na takie poprowadzenie drogi - w obszarze działki numer 982 nie wyrażał nigdy zgody żaden z jej właścicieli ani posiadaczy, Gmina również nie informowała o zamiarze położenia asfaltu w	Dz. nr 982, 980, 985, 515/8	**9MU2, 13R, 9MN3, 14KDD, 3UPz, 1KX, 2UPz**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona. W ramach rozpatrzenia uwagi złożonej podczas III wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu częściowo zmieniono ustalenia projektu planu poprzez korektę linii rozgraniczającej drogi KDD oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy -ustalenia projektu planu stanowią kompromis pomiędzy stanem własności gruntu, istniejącym zagospodarowaniem a wymogami w zakresie parametrów technicznych dróg publicznych oraz

			granicach działki numer 982. Jednocześnie - poprowadzenie jezdni asfaltowej w taki sposób nie znajdowało żadnego uzasadnienia, działka numer 985 - droga gminna - posiada bowiem zarówno szerokość jak i ukształtowanie umożliwiające usytuowanie jezdni w miejscu wytyczenia jej przez obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jak i nowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie było zatem i nadal nie ma żadnego uzasadnienia dla ingerencji w teren działki numer 982. W związku z nieuregulowanym stanem prawnym oraz dalszym brakiem zgody na poszerzenie drogi kosztem działki numer 980 oraz 982, składają wniosek o zmianę drogi gminnej (KDD) od działki numer 982 na drogę wewnętrzną (KDW). 3. Podnoszą, że sukcesywna przebudowa i remont powierzchni drogi powinien uwzględniać wartość działek, a poszerzenie drogi powinno zostać wykonane na użytkach rolnych oraz na działkach o mniejszej wartości - przy zachowaniu równości stron stosunku prawnego. Na ulicy Kwiatowej w m. Staniątki uprzednio działka numer 981 - graniczącą od strony północnej z działką drogową numer 985 stanowiła część drogi i jest własnością Gminy Niepołomice. Natomiast działka numer 515/8 stanowi grunt rolny, częściowo teren dróg kołowych, teren budowlany. Podnoszą także, iż przy uchwalaniu planu miejscowego Gmina nie może pomijać zasad wynikających z Konstytucji, takich jak - zasada proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji), zasada równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji) oraz zasada równej ochrony prawnej prawa własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji). Zgodnie z tymi przepisami, wszyscy są równi wobec prawa i mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane wyłącznie w drodze ustawy i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Zasada proporcjonalności, według orzecznictwa Naczelnego Sądu administracyjnego to zachowanie przez organy administracji publicznej wymogu proporcjonalności, przejawiającym się w zakazie nadmiernej ingerencji, co oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa. Projektowane zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w opisanym powyżej zakresie, powodujące tak daleką ingerencję w działkę numer 982 i uniemożliwienie realizacji celów, na jaki została nabyta, przy jednoczesnej możliwości osiągnięcia celu zmiany planu zagospodarowania bez nadmiernego ograniczania prawa własności do działki numer 982 stanowi rażące naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności. Natomiast, zgodnie z zasadą równości wobec prawa i równej ochrony				obowiązujących przepisów prawa. Podkreśla się brak możliwości korekty linii rozgraniczającej drogi kosztem terenów rolnych z uwagi na występowanie gleb klasy 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 Staniątki w przedmiotowej procedurze planistycznej wydał już decyzję odmowną dla gruntów o łącznej powierzchni 8,0813 ha.

			prawnej własności - ochrona własności nie może być różnicowana ze względu na charakter podmiotu, któremu to prawo przysługuje, a jedynie ze względu na obiektywne okoliczności o charakterze przedmiotowym. Oznacza to, że ograniczenia w wykonywaniu prawa własności także mogą być skutkiem wyłącznie istnienia obiektywnych okoliczności (a brak jest istnienia obiektywnych okoliczności uzasadniających ingerencję w prawo własności działki numer 982 w sytuacji, gdy istniejąca w granicach ewidencyjnych działka numer 985 zapewnia realizację celu drogi gminnej). Tym samym zakres uprawnień podmiotów, którym przysługuje prawo własności nie może być różnicowany, jeżeli nie znajduje to uzasadnienia w zróżnicowanej sytuacji faktycznej dotyczącej przedmiotu prawa własności. Zróżnicowanie korzystania z prawa własności w zakresie możliwości zagospodarowania nieruchomości w odniesieniu do właścicieli nieruchomości spełniających tożsame kryteria w obszarze objętym planem zagospodarowania - a tak dzieje się w sytuacji projektowanych zmian kosztem działki o numerze 982 - stanowi naruszenie zasady proporcjonalności. O ile bowiem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób jego wykonywania, o tyle każde istotne ograniczenie prawa własności powinno znajdować swoje uzasadnienie i być przyjmowane z poszanowaniem reguł prawa, przy zachowaniu sprawiedliwej równowagi pomiędzy wymaganiami interesu publicznego a wymaganiami ochrony podstawowych praw jednostki.					
2.	09.12.2022	Mieszkańcy ulicy Wodociągowej	Oni, niżej podpisani, mieszkańcy ulicy Wodociągowej w Staniątkach, wyrażają swoje zaniepokojenie w związku z projektowanymi zmianami w planie zagospodarowania, dotyczącymi modernizacji wspomnianej drogi. Teren, na którym znajduje się ul. Wodociągowa nie może pełnić w przyszłości funkcji głównej drogi dojazdowej do planowanych w okolicy stadionu inwestycji, gdyż ze względu na strefę zamieszkania niemożliwe jest jej poszerzenie, bez ingerencji w prywatne działki mieszkańców.	ulica Wodociągowa (poza obszarem wyłożenia)	**11KDD**	**Uwaga nieuwzględniona**		Wyjaśnia się, iż przebieg oraz zasięg terenowy drogi 11KDD zostały w projekcie planu wskazane jako podtrzymanie przesądzenia planistycznego, tj. ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar „B” obejmującego wsie: Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów [Uchwała nr XLI/581/05 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19.12.2005r.].

[…]* 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 LIV/722/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 2 lutego 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/326/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki*, 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 ww. planu, to jest w uchwale Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Staniątki, 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 LIV/722/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 2 lutego 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