DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 15 marca 2023 r.

Poz. 2019

Podpisany przez:
Artur Slowik
Data: 2023-03-15 13:42:25

UCHWAŁA* NR LV/730/23
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 9 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/284/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XXIII/284/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 605 ha.

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

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:

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

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3;**

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. 1945 z późn. zm.)

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

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

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

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

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

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

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

a) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych, z zastrzeżeniem § 22 ust. 5 pkt 4,

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

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

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

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

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

37) **szpalerze zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową, którego przerwanie jest możliwe w miejscach dojść i dojazdów.

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

5) **szpalery zieleni izolacyjnej;**

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

a) **1-3MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1-11MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) **1MWi** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – istniejącej;

d) **1-7MU2** – tereny zabudowy mieszkaniowej i-usług,

e) **1-2U** – tereny zabudowy usługowej,

f) **1UP** – teren usług publicznych,

g) **1-15PU1, 1-2PU2** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,

h) **1-5PUt** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – park technologiczny,

i) **1-7PUo** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – związanej z gospodarką odpadami,

j) **1-6IT** – tereny infrastruktury technicznej,

k) **1KU** – tereny obsługi komunikacji;

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

m) **1-4ZU** – tereny zieleni urządzonej,

n) **1-10ZR** – tereny zieleni nieurządzonej,

o) **1WS** – teren wód powierzchniowych,

p) **1WSp** – teren zbiornika okresowej retencji wód opadowych,

q) **Tereny komunikacji** z podziałem na:

- **1-3KDG**– tereny dróg publicznych klasy głównej,
- **1KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- **1-2KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- **1-22KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **1-5KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **1-3 KX –** tereny ciągów pieszo-jezdnych.

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

1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

2) strefa ochrony archeologicznej;

3) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451, subzbiornik „Bogucice”;

4) strefa ochronna ujęcia wód podziemnych;

5) strefa 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;

6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – zasięg wody stuletniej Q1%;

4. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu, nie stanowiące ustaleń planu:

1) zasięg strefy zalewu wodą Q1% od potoku Drwinka (zgodnie z „Programem poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie Potoku Drwinka”);

2) granica obszaru rewitalizacji;

3) cieki wodne i rowy melioracyjne;

4) wały przeciwpowodziowe;

5) orientacyjny zasięg pasów ochronnych od cieków i rowów melioracyjnych;

6) linie elektroenergetyczne 110 kV;

7) linie elektroenergetyczne SN/nn – napowietrzne/kablowe;

8) stacje transformatorowe SN/nN;

9) pasy ochronne od linii elektroenergetycznych;

10) gazociąg średniego ciśnienia;

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

12) planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy;

13) ujęcia wód podziemnych;

14) granica aglomeracji Niepołomice;

15) istniejące ciągi pieszo-rowerowe;

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

5. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. **2PU2, 1PUt, 1MN3**, 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, PU1, PUt**).

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 2000m².

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.

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

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

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

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

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

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

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

3) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów położonych w terenach, w których plan nie przewiduje lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem, iż:

   a) rozbudowa obiektów może prowadzić do zwiększenia kubatury istniejącej o nie więcej niż 20%;

   b) wysokość obiektów może zostać zwiększona maksymalnie o 1 m;

4) 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 35m^2 powierzchni zabudowy;

5) 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, przy czym dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego a użytkowe, nie powodująca zmiany wysokości zabudowy;

6) 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;

7) w zakresie dachów:

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

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

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

9. W terenach oznaczonych symbolami **MN2, MN3, MU2** obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego.

10. Ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy, oraz obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych, zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami PU1, PU2, PUt, PUo.

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

12. 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 wskazanych w tiret pierwsze do piąte, lub zgodnie z rysunkiem planu:

- **KDG** – 15 m od linii rozgraniczających dróg,

- **KDZ** – 10 m od linii rozgraniczających dróg,

- **KDL** - 6 m od linii rozgraniczających dróg,

- **KDD** - 5 m od linii rozgraniczających dróg,

- **KDW** - 4 m od linii rozgraniczającej,

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

3) 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;.

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

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

6) ustala się następujące parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

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

- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m^2 w przypadku zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 w przypadku budynku w zabudowie bliźniaczej, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 9MN3 i 10MN3 dla których powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m^2 w przypadku zabudowy wolnostojącej i 1000 m^2 w przypadku zabudowy bliźniaczej,

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

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

c) dla **terenów zabudowy usługowej (U) oraz terenów produkcyjno-usługowych PU1, PU2, PUt, PUo:**

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

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

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

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

- w celu wydzielenia nowych dojazdów, dróg i parkingów oraz w celu wydzielenia nowych terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

- jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

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

2. W zakresie **ochrony przeciwpowodziowej** ustala się:

1) na **obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** w granicach zalewu wodami o prawdopodobieństwie przewyższenia p=1%, oznaczonych na rysunku planu na podstawie map zagrożenia powodziowego (stanowiących jednocześnie obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - woda stuletnia (Q1%) , wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi; obiekty małej architektury, terenowe urządzenia wypoczynku (np. ławki, lampy) oraz urządzenia sportu i rekreacji lokalizowane w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy w sposób trwały związać z gruntem;

2) w odległości mniejszej niż **50 m od stopy wału przeciwpowodziowego**, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

3) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się ujęcie wody podziemnej wraz ze strefą ochronną.

4. Wzdłuż linii elektroenergetycznych przebiegających w obszarze planu należy zachować **pasy ochronne**, w których występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu zgodnie z wymogami określonymi w normach i przepisach odrębnych:

1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - o szerokości 11 m od osi przewodu w każdą stronę;

2) wzdłuż kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - o szerokości 5,5 m od osi przewodu w każdą stronę;

3) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - o szerokości 7 m od osi przewodu w każdą stronę;

4) wzdłuż kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV -o szerokości 0,25 m od osi przewodu w każdą stronę;

5) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę trasy linii na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem pasów ochronnych wzdłuż nowego przebiegu linii.

6) dopuszcza się zmniejszenie stref, o których mowa w pkt 1-4 na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

5. Należy uwzględnić ograniczenia określone w przepisach odrębnych wynikające z występowania stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia.

6. Cześć obszaru planu znajduje się w obszarze rewitalizacji zgodnie z uchwałą nr XXI/306/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 30 czerwca 2016 roku.

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

1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz z wyjątkiem następujących inwestycji:

a) autostrady, drogi oraz obiekty mostowe, linie kolejowe,

b) infrastruktura techniczna, wraz z infrastrukturą z zakresu łączności publicznej,

c) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

d) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

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

f) stałe pola kempingowe lub karawaningowe,

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

h) budowle piętrzące wodę,

i) scalanie gruntów,

j) gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na melioracji terenów;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami **PU1, PU2, PUt, PUo**; oraz utrzymanie i kontynuację istniejących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami **U;**

3) w całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o funkcji spopielania zwłok;

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 nie wydzielone na rysunku planu, podlegają ochronie, w zakresie której ustala się:

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

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

   c) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,

   d) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;

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 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z możliwością zmniejszenia tej odległości do 3 m w terenach oznaczonych symbolami 1PU1 oraz 2PU1,

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

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

7) w pasach w odległości 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków i rowów melioracyjnych (w tym wskazanych na rysunku planu jako orientacyjny przebieg pasa ochronnego od cieków i rowów melioracyjnych, zgodnie z jego przebiegiem aktualnym na dzień uchwalenia planu) obowiązuje ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się likwidację zieleni istniejącej z nakazem nasadzeń zastępczych w liczbie i charakterze odpowiadającym zieleni likwidowanej, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów, w przypadku przełożenia odcinków rowu obowiązuje nakaz zachowania pasa ochronnego wzdłuż nowego przebiegu rowu z obowiązkiem nasadzania nowego drzewostanu i krzewów;

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

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

   b) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby;

   c) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi.

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

10) 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;

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

- nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, na powierzchni stanowiącej min. 70% powierzchni terenu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią;
- nasadzenia o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych,
- zakaz realizacji budynków oraz parkingów
- nakaz zachowania min. 90% powierzchni terenu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią jako powierzchni biologicznie czynnej; nakaz nie dotyczy realizacji dojazdów niewydzielonych w terenie oznaczonym symbolem 11PU1;

12) w terenach **ZR, ZP, ZU** 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;

13) **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 **MWi** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego”,

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

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

e) w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami **ZU** – 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 obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) 1 – stodoła w zagrodzie nr 103 – Portowa 103 (M40 oznaczenie karty GEZ),

b) 2 – dom nr 33 – Portowa 33 (M41 oznaczenie karty GEZ),

c) 3 – dom nr 50 – Wielicka 50 (M87 oznaczenie karty GEZ),

d) 4 – dom nr 58 – Wielicka 58 (M89 oznaczenie karty GEZ),

e) 5 – dom nr 60 – Wielicka 60 (M90 oznaczenie karty GEZ),

f) 6 – dom nr 62 – Wielicka 62 (M91 oznaczenie karty GEZ);

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

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

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

b) dopuszcza zachowanie lub odtworzenie zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego obiektu, 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 prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych identycznych lub podobnych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu 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**, 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 ochrony archeologicznej,** obejmującą obszar stanowisk archeologicznych, wraz z terenami wyznaczającymi zasięg pojawiania się zabytków ze śladami osadnictwa oraz terenami przyległymi, zgodnie z „Katalogiem stanowisk archeologicznych położonych na terenie objętym planem, wg danych z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków”:

a) AZP 103-58/3/8 – Podłęże – ślad osadniczy – 2 fragmenty ceramiki – fragment misy (znalezisko wyodrębnione) – kultura przeworska – okres rzymski

b) AZP 103-58/4/9 – Podłęże – ślad osadniczy - ułamek ceramiki – kultura łużycka

c) AZP 103-59/7/9 – Niepołomice – osada – 4 fragmenty ceramiki – 1 fragment brzegu (znalezisko wyodrębnione) – wczesne średniowiecze /XII-XIII w.?/.

5) obszar strefy o której mowa w pkt 4 objęty zostaje ochroną konserwatorską, zgodnie z którą, wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenie strefy dopuszcza się możliwość prowadzenia prac budowlano-ziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

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

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

§ 10. 1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziału nieruchomości**; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach planu.

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

1) minimalne parametry nowo wydzielanych działek:

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

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

      - szerokość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 18m w przypadku zabudowy wolnostojącej, 14 m w przypadku zabudowy bliźniaczej;

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

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

      - szerokość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 18 m,

   c) dla **terenów zabudowy usługowej (U) oraz terenów produkcyjno-usługowych PU1, PU2, PUt, PUo:**

      - 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 stopni.

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

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

   a) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem:

      - klasy głównej, oznaczone symbolem **1-3KDG**,

      - klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ** (w tym istniejąca droga powiatowa nr 2011K),

      - klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-2KDL,**

   b) układ wspomagający:

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

   c) istniejące i projektowane drogi lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1-4KDW,** ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **1-3KX**;

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

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

4) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;

5) ustala się minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem, iż szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych:

   a) w terenach budowlanych oznaczonych symbolami **MN2, MN3, MU2**:

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

- dla obsługi więcej niż 5 działek budowlanych dojazd o minimalnej szerokości 8 m;

b) w terenach budowlanych oznaczonych symbolami **U, PU1, PU2, PUt**: dojazd o minimalnej szerokości 8 m,

c) w terenach budowlanych oznaczonych symbolami **PUo**: szerokość dojazdu dostosowana do przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

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 (KDG, KDZ, KDL, KDD) jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg.

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

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

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

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

c) dla obiektów produkcyjnych i magazynowych, proporcjonalnie co najmniej 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych jednak nie mniej niż 5 miejsc oraz dodatkowo 5 miejsc dla interesantów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem PUt, w których dla obiektów produkcyjnych i magazynowych, ustala się proporcjonalnie co najmniej 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych jednak nie mniej niż 5 miejsc oraz dodatkowo 5 miejsc dla interesantów,

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

2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, docieplenu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych oraz w przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego 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 **U UP, PU1, PU2, PUt, PUo** oraz dla nowo budowanych obiektów usług komercyjnych w pozostałych terenach określa się:

a) dla obiektów usług komercyjnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100m^2 minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsce na 20 zatrudnionych, za wyjątkiem terenu **6PU1** gdzie wynosi minimum 1 miejsce na 30 zatrudnionych; nie mniej jednak niż 3 miejsca,

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

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

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

1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

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

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

6) w zakresie **urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej** dopuszcza się:

a) we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie: lokalizowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła oraz innych urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MU2, UP, U, PU1, PU2, PUt, PUo, IT**: urządzenia fotowoltaiczne oraz pompy ciepła i urządzenia geotermalne w tym o mocy zainstalowanej przekraczającej wartość 500kW, przy czym w terenach oznaczonych symbolami **MU2, UP, U** urządzenia fotowoltaiczne mogą być realizowane wyłącznie jako inne niż wolnostojące,

c) w granicach terenu **4IT:** biogazownie, w tym o mocy zainstalowanej przekraczającej 500kW,

d) we wszystkich terenach: przebudowę oraz rozbudowę istniejących instalacji umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, w tym o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

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

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

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

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

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

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

4) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, z zastrzeżeniem warunków określonych dla aglomeracji Niepołomice zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/304/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszarów i granic aglomeracji Niepołomice, 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 zgodnych z przepisami odrębnymi;

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

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

   b) odprowadzenie do kanalizacji opadowej,

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

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

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

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

e) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję;

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

8) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu

o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia:

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

2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;

3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min. ø 40 mm;

4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu;

5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;

2) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć ciepłowniczą, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci, lokalne źródła ciepła 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. stacje elektroenergetyczne 110/15kV: Niepołomice i Niepołomice MAN;

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

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

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

6) strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §6 pkt 11, w granicach których:

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

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

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

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

1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;

2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;

3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi, z tym że w terenach **MN2 i MN3, MU2** dopuszcza się tylko lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

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

8. Ustala się **zasady gospodarki odpadami**, polegające na 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 komunalnymi;

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

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

4) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;

5) dopuszcza się:

a) w terenach oznaczonych symbolami **PUo** oraz **IT -** składowanie, zbieranie, magazynowanie i przetwarzanie odpadów**,**

b) w terenach oznaczonych symbolami **PU1, PU2, PUt -** zbieranie, magazynowanie i przetwarzanie odpadów powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,

6) zakaz składowania i magazynowania odpadów w pasie 4 m od cieków wodnych (wskazanych i niewskazanych na rysunku planu) przy czym w pasie o szerokości do 30 m od cieków wodnych (wskazanych i niewskazanych na rysunku planu) składowanie i magazynowanie odpadów dopuszcza się wyłącznie na powierzchniach utwardzonych;

7) w terenach oznaczonych symbolami **2PUo, 4PUo oraz 6PUo** nakaz realizacji szpaleru zieleni izolacyjnej w miejscach wskazanych na rysunku planu;

8) w terenach oznaczonych symbolami **PU1, PU2, PUt –** miejsca przeznaczone do zbierania i magazynowania odpadów należy urządzić nie bliżej niż 30 m od strony drogi publicznej lub zabezpieczyć ich ekspozycję od strony drogi publicznej poprzez realizację zieleni izolacyjnej. Zabezpieczenie to nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 2PU2 od strony drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG.

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) wskaźniki powierzchni zabudowy,

b) wskaźnik terenu biologicznie czynnego,

c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,

e) wysokości zabudowy,

f) geometrię dachu,

g) kolorystykę obiektów.

2. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach określonych w §5 ust. 4 jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach Uchwały.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3MN2** 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 usługowych, z zastrzeżeniem, aby suma powierzchni tego przeznaczenia nie stanowiła więcej niż 25% powierzchni terenu inwestycji;

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

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

e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m^2 powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,

f) parkingów,

g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

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

i) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej,

j) obiektów małej architektury,

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

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

2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą wyłącznie;

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 26**.

4. W terenach **MN2** dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji usług komercyjnych w budynkach wolnostojących; w sytuacji przekroczenia wskaźników określonych w **ust. 2**, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w **ust.5**.

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

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 40 % z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 2MN2, w którym wynosi 45%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50 % z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 2MN2, w którym wynosi 40%;

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,6 z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 2MN2, w którym wynosi 0,8;

5) **wysokość zabudowy**:

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

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

6) **geometria dachów**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej 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 realizację dachów płaskich, 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 **1-11MN3** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną.

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

1) lokalizację:

a) wolnostojących obiektów usług publicznych,

b) wolnostojących obiektów usługowych, z zastrzeżeniem, aby suma powierzchni tego przeznaczenia nie stanowiła więcej niż 25% powierzchni terenu inwestycji;

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

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

e) wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0m^{2} powierzchni zabudowy poszczególnych budynków,

f) parkingów,

g) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

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

i) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej,

j) obiektów małej architektury,

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

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

2) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz uzupełnienie o obiekty gospodarcze związane z działalnością rolniczą.

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 26**.

4. 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.5**.

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

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

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 50% za wyjątkiem terenów 9MN3 oraz 10MN3 dla których wynosi minimum 60%;

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

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

5) **wysokość zabudowy**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług publicznych – maksymalnie 10 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; dopuszcza się realizację dachów płaskich w formie tarasów bezpośrednio nad pomieszczeniami garaży wbudowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i budynkach mieszkalno-usługowych

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 realizację dachów płaskich, 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 **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - istniejącej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MWi** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:

1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej oraz bliźniaczej;

3) usług publicznych i komercyjnych, wbudowanych w budynki mieszkalne lub wolnostojących;

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

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

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

2) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

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 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.

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

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **MWi** 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** – 1,5;

5) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 12 m;

6) **geometria dachów**:

a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz 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, dopuszcza się realizację dachów płaskich z nakazem stosowania ścian attykowych,

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°; dopuszcza się realizację dachów płaskich, 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 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; 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.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7MU2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację:

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

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

3) usług publicznych i komercyjnych wolnostojących;

4) 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 50,0m2 powierzchni zabudowy poszczególnych budynków;

2) parkingów;

3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

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

5) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

6) obiektów małej architektury;

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

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

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

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

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

5. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 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** – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej - maksymalnie 40%, dla zabudowy usługowej - maksymalnie 60%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego -** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej - minimum 50%, dla zabudowy usługowej - minimum 30%;

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej – 0,8, dla zabudowy usługowej - 1,8;

5) **wysokość zabudowy**:

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

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych –maksymalnie 7m; 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^{o} do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim, dopuszcza się realizację dachów płaskich, 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 **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową o charakterze publicznym oraz towarzyszącą zieleń urządzoną.

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

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

2) wolnostojących budynków garażowych;

3) parkingów;

4) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

5) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

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

7) zieleni towarzyszącej w tym izolacyjnej;

8) obiektów małej architektury;

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

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

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **UP**.

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

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

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

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

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

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

5) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 12 m;

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 realizację dachów płaskich 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 symbolem **1-2U** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację:

1) obiektów, urządzeń i zakładów usługowych wraz z zapleczami magazynowymi;

2) obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych wraz z zapleczami magazynowymi w terenie 2U;

3) obiektów magazynowych;

4) obiektów administracyjno-socjalnych;

5) obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów;

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

1) urządzeń komunikacji;

2) usług publicznych;

3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej bliźniaczej i szeregowej w terenie oznaczonym symbolem 2U;

4) utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie oznaczonym symbolem 1U;

5) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych;

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, 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 zainstalowanej przekraczającej 500 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **U**.

4. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 7 pkt 11 lit. b**.

5. W granicach terenu oznaczonego symbolem **U,** z zastrzeżeniem **ust. 6,** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 60% za wyjątkiem inwestycji obejmującej realizację obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3, dla której wynosi max. 40%;

2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 30% za wyjątkiem inwestycji obejmującej realizację obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 dla której wynosi max. 40%;;

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,9;

5) **wysokość zabudowy**: - maksymalnie 15 m, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 dla których wynosi max. 11 m;

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy płaskie, z nakazem stosowania ścian attykowych,

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

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

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

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

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

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

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

6. W przypadku realizacji przeznaczenia określonego w ust. 2 pkt 3**,** stosuje się zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określone w **§ 14 ust. 5**.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-15PU1** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację:

1) obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych oraz usługowych wraz z zapleczami magazynowymi;

2) centrów technologicznych, parków technologicznych;

3) obiektów przemysłu i wytwórczości, w tym przemysłu wysokich technologii;

4) obiektów magazynowych;

5) obiektów administracyjno-socjalnych;

6) obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów;

7) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolami **PU1** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) usług publicznych;

2) urządzeń obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;

3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

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

5) wiat, obiektów małej architektury;

6) urządzeń związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

7) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

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

9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących),.

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

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **PU1**.

4. Ustala się nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 7 pkt 11 lit. b**.

5. W granicach terenów oznaczonych symbolem **PU1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

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

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 1.6;

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

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy płaskie, z nakazem stosowania ścian attykowych, przy czym w przypadku realizacji instalacji fotowoltaicznych dopuszcza się dachy o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^{o},

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

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

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

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

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

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

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

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-2PU2** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację:

1) obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych i usługowych wraz z zapleczami magazynowymi;

2) centrów technologicznych, parków technologicznych;

3) obiektów magazynowych;

4) obiektów administracyjno-socjalnych;

5) obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów;

2. Dla terenu oznaczonego symbolami **PU2** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń i obiektów komunikacji, w tym stacji paliw;

2) usług publicznych;

3) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych;

4) urządzeń związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

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);

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 zainstalowanej przekraczającej 500 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **PU2**.

4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego i produkcyjnego dla mieszkalnictwa.

5. Ustala się nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 7 pkt 11 lit. b**.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolem **PU2** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

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

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

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** w terenie **1PU2:** 0.75, w terenie **2PU2**:1,4;

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

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy płaskie, z nakazem stosowania ścian attykowych,

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

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

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

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

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

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

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

§ 22. 1. Wyznacza się **teren zabudowy produkcyjno-technicznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1-5PUt** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację:

1) obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych i usługowych wraz z zapleczami magazynowymi;

2) obiektów przemysłu i wytwórczości, w tym przemysłu wysokich technologii i rzemiosła;

3) centrów technologicznych, parków technologicznych, inkubatorów przedsiębiorczości;

4) obiektów magazynowych;

5) obiektów administracyjno-socjalnych;

6) obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów.

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

1) urządzeń komunikacji, w tym stacji paliw;

2) usług publicznych;

3) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

4) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

5) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych oraz innych przekryć o samodzielnej ażurowej konstrukcji;

6) urządzeń i obiektów związanych z ekspozycją technologii;

7) budowli przystosowanych do instalowania urządzeń pomiarowych i badawczych;

8) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych;

9) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

11) obiektów małej architektury;

12) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących);

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

14) 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 zainstalowanej przekraczającej 500 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **PUt**.

4. Ustala się nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§ 7 pkt 11 lit. b**.

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

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

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

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** :

a) dla obiektów przeznaczenia podstawowego, o których mowa w ust. 1 pkt 1: 3,5,

b) dla pozostałych obiektów: 1,75;

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

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

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy płaskie z nakazem stosowania ścian attykowych,

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

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

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

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

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

c) dopuszcza się możliwość realizacji tarasów na dachach płaskich,

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

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

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem gospodarki odpadami** oznaczone na rysunku planu symbolami **1-7PUo** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację:

1) obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych i usługowych wraz z zapleczami magazynowymi;

2) obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem odpadami;

3) obiektów przemysłu i wytwórczości, w tym przemysłu wysokich technologii;

4) obiektów magazynowych;

5) obiektów administracyjno-socjalnych;

6) obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów;

7) parkingów oraz garaży jedno i wielopoziomowych.

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

1) usług publicznych;

2) urządzeń obsługi komunikacji, w tym stacji paliw;

3) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

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

5) wiat, obiektów małej architektury;

6) zieleni towarzyszącej w tym urządzonej i izolacyjnej;

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

8) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących);

9) 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 zainstalowanej przekraczającej 500 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **PUo**.

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

1) **wskaźnik powierzchni zabudowy:**

a) w terenach oznaczonych symbolami 1PUo i 2PUo–maksymalnie 75%,

b) w terenach oznaczonych symbolami 3PUo, 4PUo, 5PUo i 6PUo –maksymalnie 70%;

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

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:**

a) w terenach oznaczonych symbolami 1PUo i 2PUo–1,75,

b) w terenach oznaczonych symbolami 3PUo, 4PUo, 5PUo i 6PUo –1,6;

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

6) **geometria dachów**:

a) ustala się dachy płaskie, z nakazem stosowania ścian attykowych,

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

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

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

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

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

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

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

§ 24. 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-6IT** obejmujące istniejące i projektowane obiekty, sieci i urządzenia związane z obsługą w infrastrukturę techniczną, w tym m.in.:

1) obiekty i urządzenia techniczne i obsługowe infrastruktury energetycznej;

2) obiekty i urządzenia techniczne i obsługowe infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, w tym oczyszczalnie ścieków;

3) obiekty i urządzenia techniczne i obsługowe służące składowaniu odpadów, w tym m.in. punkty selektywnej zbiórki odpadów.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **IT** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) zaplecza techniczno-administracyjnego i socjalnego;

2) obiektów usług publicznych oraz gospodarki komunalnej;

3) obiektów i urządzeń obsługi komunikacji;

4) garaży i parkingów;

5) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

6) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych;

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

8) obiektów małej architektury;

9) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników retencyjno– odparowujących);

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

3. Ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów **IT**.

4. Ustala się nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

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

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

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

4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,6;

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) **kolorystyka obiektów:**

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

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

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

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

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-4ZU** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną oraz zieleń izolacyjną, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym obiektami małej architektury, trasami rowerowymi i ciągami pieszymi.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami **ZU** w ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację:

1) zieleni nieurządzonej;

2) zieleni izolacyjnej;

3) zbiorników retencyjnych;

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) 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.

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

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

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

1) dojazdów, w tym dojazdów nie wydzielonych,

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

3) obiektów małej architektury;

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

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **1-10ZR**, 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 oraz zastrzeżeniem **§ 6 ust. 3 pkt 1**:

1) realizację urządzeń wodnych, w tym budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową;

2) wody stojące i płynące;

3) realizację zbiorników retencyjnych;

4) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;

5) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe;

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

7) obiekty małej architektury;

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

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

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

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

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

6. W zakresie istniejących budynków obowiązują zasady określone w §5 ust. 6 i 7.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren zbiornika okresowej retencji wód opadowych** oznaczony na rysunku planu symbolem **1WSp** z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorniki retencyjne.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **WSp** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza:

1) budowle hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową;

2) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone;

3) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe;

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

5) obiekty małej architektury;

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

3. Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli technicznych służących funkcjonalnie zbiornikowi retencyjnemu.

4. W granicach terenu oznaczonego symbolem **WSp** ustala się wskaźnik terenu biologicznie czynnego – minimum 80%.

§ 29. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS** 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.

§ 30. 1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na Rysunku planu symbolami **1KU** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty obsługi ruchu samochodowego, w tym m.in.:

1) zespoły garaży i parkingi;

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

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

1) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zbiorników przeciwpożarowych;

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 80%;

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

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

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

6) **wysokość zabudowy:** - maksymalnie 5 m;

7) **geometria dachów**: ustala się dachy płaskie;

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

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

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

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

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

b) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **1KDZ,**

c) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **1-2KDL,**

d) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1-22KDD;**

2) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **1-5KDW;**

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

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów komunikacji oznaczonych w planie symbolami 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 dróg 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.

§ 32. W związku z uchwaleniem planu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

1) dla terenów o symbolach: **MN2, MN3, MU2, U, PU1, PU2, PUt, PUo** - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach

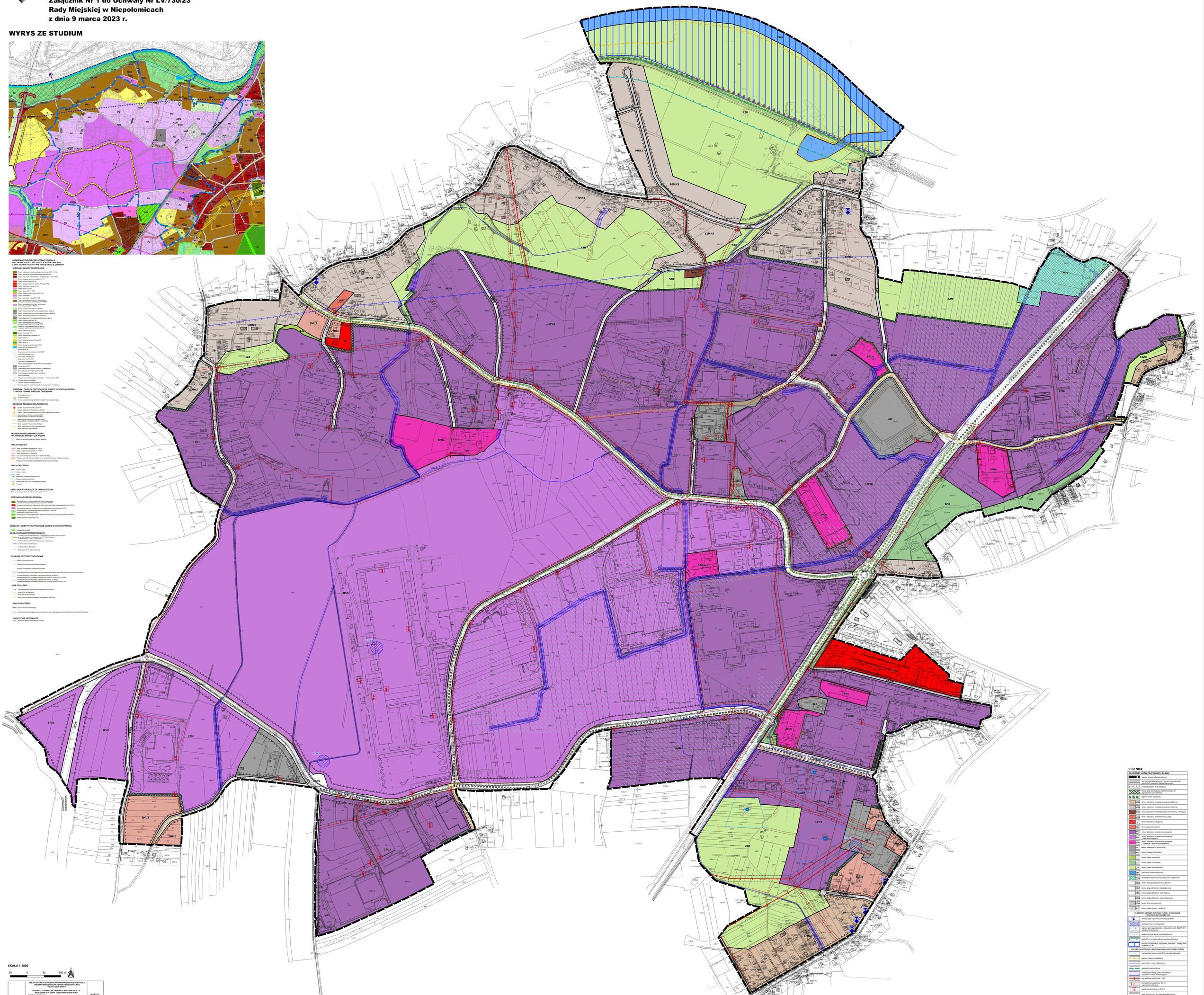
Marek Ciastoń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU NIEPOŁOMICKIEJ STREFY INWESTYCYJNEJ WRAZ Z OTOCZENIEM

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXIII/284/20 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH Z DNIA 24 LISTOPADA 2020 ROKU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LV/730/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 9 marca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/730/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 9 marca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU NIEPOŁOMICKIEJ STREFY INWESTYCYJNEJ WRAZ Z OTOCZENIEM

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 10.08.2022 r. do 31.08.2022 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 14.09.2022 r. wniesiono 19 uwag, z czego Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice nie uwzględnił w całości lub w części 15 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.	31.08.2022	[…]*	Zgodnie ze złożonym pismem z dnia 4/11/2021r. o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłasza uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prośbę o poszerzenie możliwości zabudowy działki o działkę nr 973/6 (przekształcenie działki rolnej na budowlaną).	Dz. nr 973/6	**4ZR, 7MN3**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ze studium - poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w kierunku intensywnie zagospodarowanej strefy inwestycyjnej nie znajduje uzasadnienia dla zastosowania

								odstępstwa
2.	08.09.2022	[…]*	Zgodnie ze studium, które dopuszcza możliwość korekty granic o 20 m oraz korektę granic większą niż 20 m wyłącznie pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie, prosi o zastosowanie odstępstwa i poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej zmieniając przeznaczenie części działki rolnej na budowlaną.	Dz. nr 973/5	**4ZR, 7MN3**	**Uwaga nieuwzględniona**		Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ze studium - poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w kierunku intensywnie zagospodarowanej strefy inwestycyjnej nie znajduje uzasadnienia dla zastosowania odstępstwa
3.	13.09.2022	[…]*	Zwraca się z wnioskiem o rozpatrzenie uwag do projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem (uchwała nr XXIII/284/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 listopada 2020 roku) na obszarze osiedla Zagrody, oznaczonego symbolami 9MN3 oraz 10MN3 na działkach o numerach 266/12 i 266/13 znajdujących się przy ulicy Portowej w Niepołomicach. Uwagi te składa w związku z wyłożeniem planu do wglądu publicznego. Pragnie zaznaczyć, że stanowisko swoje zaprezentował również w piśmie z dnia 16.03.2022 złożonym po konsultacjach online oraz na spotkaniu dla mieszkańców, które odbyło się 29 sierpnia 2022 roku. W piśmie skierowanym 16.03.2022 zwracał uwagę na to, iż na wskazanych powyżej działkach oraz na granicy z działkami 947/1 oraz 947/2 (ul. Portowa) znajduje się rów melioracyjny, który płynnie przechodzi w rów będący starorzeczem Wisły. W czasie opadów rowy te stanowią miejsce zbierania się wody spływającej z ulicy Portowej oraz z okolicznych działek (Rys. 1.). Mimo tego, że w wyłożonym planie zagospodarowania przestrzennego znajdują się zapisy, które chronią omawiany obszar przed nadmierną zabudową i potencjalnym stworzeniem zagrożenia powodziowego dla okolicznych działek i zabudowań, uważa, że są one niewystarczające. W związku z powyższym prosi o rozpatrzenie możliwości wprowadzenia nastepujących zapisów do planu zagospodarowania: 1. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obszaru 10MN3 w granicy z ulicą Portową w kierunku północnym. Przesunięcie to ma na celu lepszą ochronę istniejącego rowu służącego jako rezerwuar wód opadowych. 2. Zmianę przebiegu planowanej drogi oznaczonej jako 2KDW i skrócenie/likwidacja jej fragmentu zaznaczonego na Rys. 2 kolorem pomarańczowym. We wskazanym fragmencie droga przebiega przez północno-zachodni fragment rowu melioracyjnego.	Dz. nr 266/12, 266/13	**9MN3, 10MN3, 2KDW, 2KDL, 7ZR**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad .1. Uwaga uwzględniona poprzez korektę ustaleń planu zapewniającą ochronę istniejącego rowu. Ad.2. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez korektę przebiegu drogi 2KDW. Uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji odcinka drogi od strony ul. Porowej z uwagi na konieczność zachowania ciągłości układu komunikacyjnego.
4.	13.09.2022	[…]*	Składają następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej:	Dz. nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1,	**9PU1**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona.

			1. Wnioskują o przywrócenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy jak w obecnie obowiązującym planie przyjętym Uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dn. 16.01.2007 tj. 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wimmera. **Uzasadnienie**: pas zajętości terenu pod drogę KDZ został w projekcie planu miejscowego utrzymany w tej samej szerokości co w planie obowiązującym. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb terenu budowlanego oznaczonego na rys. projektu planu 9PU1 na odległość 30m od strony zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wimmera jest niczym nieuzasadnione, tym bardziej, że w oparciu o ustalenia obecnie obowiązującego planu miejscowego właściciele dz. nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 posiadają prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę nr 1097.2022 znak: AB.6740.1538.2021.SN nr 1213.2022 znak: AB.6740.1669.2021.SN nr 1219.2022 znak: AB.6740.6.260.2022.SN a usytuowanie obiektów kubaturowych uwzględnia i jest dostosowane do przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy jak w planie obowiązującym czyli 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni. 2. Wnioskują o likwidację zapisu ujętego w tekście projektu ustaleń planu § 4 p. 4 „Elementy informacyjne oznaczone na rys. projektu planu" p.12 w brzmieniu „planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy" oraz likwidację oznaczenia na rys. projektu planu. **Uzasadnienie**: zapis ten stoi w sprzeczności z prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę nr 1097.2022 znak: AB.6740.1538.2021.SN nr 1213.2022 znak: AB.6740.1669.2021.SN nr 1219.2022 znak: AB.6740.6.260.2022.SN wydanych dla obiektów kubaturowych na ich działkach nr: 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. W sąsiedztwie znajdują się tereny zieleni nieurządzonej, na których można taki zbiornik planować a przeznaczenie terenów 9PU1 przemysłowych, budowlanych pod suchy zbiornik przeciwpowodziowy jest nielogiczne i nieuzasadnione ekonomicznie. Obecnie obowiązujący plan miejscowy nie wskazywał obszaru pod planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy na terenie ich działek 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. Obecnie proponowany zapis jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice – zmiana nr 2 uchwalonego Uchwałą Nr XXX/381/21 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 6 maja 2021r. punkt 9.3.2 tekstu studium wyraźnie określa szczegółowe zasady interpretowania ustaleń i zapisów studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie przeznaczenia terenów funkcja dominująca może być uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania. W obecnej sytuacji prawnej instytucją odpowiedzialną za retencję wody na ciekach wodnych oraz realizację zbiorników przeciwpowodziowych jest Państwowe	1578/2, 1579				Ad.2-3. Uwaga nieuwzględniona Ze względu na potrzebę ochrony istniejących terenów zainwestowanych w Gminie Niepołomice, wymagane jest dostosowanie urządzeń technicznych i budowli, tak aby możliwie najskuteczniej chroniły nieruchomości zlokalizowane w gminie przed negatywnymi skutkami zjawisk atmosferycznych. Deszcze nawalne w Polsce występują od kwietnia do września, oraz są szczególnie obfite w południowych rejonach Polski, co może powodować problemy z odprowadzaniem dużej ilości wody oraz zwiększać ryzyko powodziowe. Z tego powodu w Gminie zachodzi potrzeba rozwinięcia infrastruktury przeciwpowodziowej, co z kolei powinno zostać poprzedzone odpowiednim planowaniem przestrzennym, które zabezpieczy rezerwy terenowe umożliwiające przeprowadzenie niezbędnych prac. Opracowany w 2014 roku „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie Potoku Drwinka", wskazał szereg inwestycji niezbędnych do przeprowadzenia, które znacząco zwiększą bezpieczeństwo przeciwpowodziowe w gminie. Jednym z przedsięwzięć tego opracowania jest budowa suchego zbiornika, który ma zostać zlokalizowany na obszarze Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Inwestycja ma dotyczyć budowy murków ochronnych, zabezpieczających tereny strefy inwestycyjnej oraz lokalizację suchego zbiornika, mającego za zadanie przejąć nadmiar wód spływających w ten obszar. Będzie to umożliwiało należytą ochronę terenów zainwestowanych oraz zabezpieczy niezagospodarowane tereny, warunkując ich dalszy

			Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, które nie planuje budowy jakiegokolwiek zbiornika w tym obszarze, określenie takiego obszaru przez gminę Niepołomice jest bezpodstawne i wychodzące poza kompetencje. Jednocześnie wskazują, iż brak jest podstaw prawnych oraz faktycznych dla zmiany MPZP dla działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579poprzez nakreślanie na obszarze tych działek lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego, bowiem: - dokumenty planistyczne nie wskazują jakich konkretnie inwestycji wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, a objętych w nim wariantami dotyczyć ma zmiana MPZP odnośnie ww. działek, - brak jest wskazania w przedmiotowym rozporządzaniu, że na działkach nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579ma być umiejscowiony suchy zbiornik przeciwpowodziowy, czy też inna inwestycja tam wskazana, - założenie umiejscowienia na ww. działkach suchego zbiornika przeciwpowodziowego, a tym samym zmiana MPZP dla tych działek, zostało dokonane pomimo faktu nieistnienia planów i założeń do budowy przez jednostkę publiczną Wody Polskie takiego zbiornika, - dokonano wyboru jednego z wariantów wskazanych w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, mimo że pozostałe warianty nie zakładają budowy takiego zbiornika oraz wykazują na wskazaną w rozporządzeniu wyższą efektywność ochrony przeciwpowodziowej, - dokonano wyboru wariantu wskazanego w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, wyłącznie wobec okoliczności niepowodzeń Gminy w zakresie zmian MPZP zakładających budowę przepompowni nr I w Niepołomicach, a tym samym wyboru innego wariantu mniej efektywnego i nieuzasadnionego ekonomicznie. Dodatkowo z informacji przekazanych im na spotkaniu z Burmistrzem Niepołomic w temacie lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego na działkach nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 wynika, że Gmina zleciła opracowanie studium poprawy ochrony przeciwpowodziowej w obrębie strefy NSI i jest w jego posiadaniu. Opracowanie wskazało jako najbardziej optymalne rozwiązanie budowę przepompowni na działce nr 943/1, 943/2 (najkrótszy rurociąg) i zbudowanie potrzebnej infrastruktury (rurociągu) umożliwiającej wypompowanie wody ze strefy do Wisły. Takie rozwiązanie zapewnia usunięcie wód powodziowych z terenu strefy w krótkim czasie. Z uwagi na niskie spadki terenu w obrębie strefy zastosowanie suchego zbiornika przeciwpowodziowego (nawet bez analizy ekonomicznych aspektów tej inwestycji) nie zapewnia odpływu wody. Studium również uwypukliło kwestie czasu odprowadzenia wody z zalanego terenu, szczególnie w obrębie stref					racjonalny rozwój. Zadanie to wymaga jednak ochrony tych terenów przed zabudowaniem, w związku z wzrastającą presją inwestycyjną.

			przemysłowych gdzie szybki powrót przedsiębiorstw do normalnego funkcjonowania jest w interesie całej społeczności. Niezależnie od powyższego, wskazują, iż zasadnym wariantem na budowę zbiorników przeciwpowodziowych ze względu na ukształtowanie i powierzchnie terenu oraz ewentualny koszt wykupu działek jest wykonanie ich na lewym brzegu rzeki Drwinka, gdzie znajdują się tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2ZN – tereny zieleni nieurządzonej. Gdzie w terenach tych dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Zatem działek tych nie trzeba by było poddawać zmianie przeznaczenia terenów. Przy projektowaniu zbiorników duże znaczenia ma również ukształtowanie terenów zielonych znajdujących się po drugiej stronie rzeki Drwinka od działek o nr ewidencyjnych 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579, położonych w m. Niepołomice, których lokalizacja jest zdecydowanie bardziej sprzyjająca, gdyż tereny te znajdują się w lekkim pochyleniu od cieku wodnego w kierunku terenów zielonych gdzie zbiorniki można by było posadowić zdecydowanie niżej a nie jak w przypadku prawego brzegu, który podnosi się w kierunku drogi ul. Wimmera. Dodatkowo wskazuje, że według długoletnich badań oddziaływanie zbiorników wodnych odczuwalne jest dopiero kilka kilometrów poniżej ich wykonania a najlepszym rozwiązaniem zabezpieczającym przed powodzią jest zabudowa kaskadowa zbiornikami wodnymi. W zaistniałym przypadku (lewy brzeg rzeki Drwinki) taki wariant jest możliwy do wykonania, gdyż kilkaset metrów za przepustem pod ulicą Wimmera znajdują się już istniejące zbiorniki wodne na rzece Drwinka (wzdłuż ulicy Moczydło), które zlokalizowane są na terenach 6 i 7 ZE (powierzchnia tych terenów to ok. 1,25ha). Możliwość budowy dodatkowego zbiornika czy powiększeniu już istniejących zbiorników na potoku Drwinka jest możliwa na terenach, które nie będą niosły ze sobą potrzeby zmian miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego, co znacznie skróciłoby czas ich projektowania, tym samym wykonania oraz zmniejszy to koszt wykonania samych zbiorników poprzez cenę wykupu i odszkodowań zależną od rodzaju przeznaczenia terenu – różnica pomiędzy terenami przemysłowymi a terenami zielonymi jest znacząca (nawet 10 X) oraz zabudową tam się znajdującą. Dodatkowo znacznie koszty podniesie konieczność zabezpieczenia infrastruktury towarzyszącej, między innymi sam potok Drwinka, który przy zabudowie na terenach przemysłowych należałoby ubezpieczyć na całej długości cieku wzdłuż zbiornika obiektami betonowymi, które uniemożliwiłyby rozmywanie jego skarp. Ponadto należałoby ubezpieczyć również elementami betonowymi drogę znajdującej się na nasypie tj. ul. Wimmera na całej długości wykonania zbiorników, które zabezpieczałyby przed podmywaniem skarp i przesiąkami, w przypadku ich braku mogłoby to spowodować wymywanie materiału z pod nasypów i ewentualne załamy w drodze. Koszt wykonywania ścian szczelinowych dla takiego założenia do warstw nieprzepuszczalnych będzie wyższy niż					

			koszt całej pozostałej inwestycji związanej ze zbiornikiem. Koszty wykonania ubezpieczeń mogłyby być ograniczone do minimum poprzez zlokalizowanie zbiorników na terenach zieleni (lewy brzeg rzeki Drwinki) gdzie tak naprawdę główne ubezpieczenie musiałoby być wykonane jedynie na odcinku rzeki Drwinka na długości na jakiej zostanie wykonany zbiornik, dodatkowo tereny te mają tak dużą powierzchnię, że mogą być znacznie oddalone od infrastruktury towarzyszącej, na którą zbiornik nie miałby bezpośredniego oddziaływania i nie trzeba by było ponosić kosztów dodatkowych zabezpieczeń. 3. Wnioskują o zmianę – uściślenie lub likwidację zapisu § 6 p. 2 pp. 3 projektu ustaleń planu, którego treść jest następująca: „w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową” **Uzasadnienie**: zapis ten jest absolutnie nieprecyzyjny, plan winien określać konkretnie gdzie i jakiego typu urządzenia można lokalizować, gdyż dotyczy to ograniczeń w użytkowaniu terenów, co powoduje utratę ich wartości i dużej uznaniowości działań urzędników. **Podsumowanie**: Niedostosowanie projektu planu Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem do przepisów prawa miejscowego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych spowoduje zaskarżenie przez nich proponowanego planu miejscowego do sądu. Wskazane wyżej zapisy projektu planu stanowić będą, w przypadku braku dokonania ich zmiany, przekroczenie przez organ władztwa planistycznego i naruszeniu zasad proporcjonalności i równości oraz o przyjęciu środków nieadekwatnych i nieproporcjonalnych do osiągnięcia zamierzonych celów. Mając powyższe na uwadze, nie sposób również nie wskazać, że Organ nie przedstawił w zasadzie żadnych konkretnych przyczyn, które uzasadniały – w sposób przekonujący – przyjęcie rozwiązania zakładającego stworzenie kosztem działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Zaakcentować trzeba szczególnie, że w tym zakresie – brak jest w istocie uzasadnienia a zawarta w PONS lakoniczna argumentacja nie przekonuje do rozwiązania polegającego na przeznaczeniu ww. działek pod realizację suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Wskazują, iż przyjęcie powyższych rozwiązań i umiejscowienie zbiornika przeciwpowodziowego w planowanym projekcie MPZP miejscu prowadzi do nadmiernego ograniczenia ich prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji) i jest rażąco nieproporcjonalne (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Ingerencja w wykonywanie prawa własności musi uwzględnić zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być					

			ustanawiane tylko w ustawie 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. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w strefę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Mając na uwadze powyższe, przyjęte w projekcie Planu rozwiązanie nadmiernie i nieproporcjonalnie ingeruje w prawa właścicieli działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. Dokumentacja planistyczna nie daje też odpowiedzi dlaczego planowany zbiornik musi przebiegać właśnie przez ww. działki. Nie może budzić uzasadnionych wątpliwości, że w przypadku wykorzystania przez organ planistyczny możliwości ograniczenia prawa własności podmiotów prywatnych, decyzja o takim ograniczeniu powinna być szczegółowo uzasadniona ponieważ w innym przypadku pozbawia się właścicieli poczuci bezpieczeństwa i sprawiedliwości. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 PlanZagospU. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe. W przedmiotowej sprawie rozwiązania planistyczne zaprezentowane w planie MPZP w zakresie usytuowania zbiornika przeciwpowodziowego są całkowicie dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Załączniki: 1. mapa ewidencyjna obszaru działek 2. PZT obszaru działek					
5.	13.09.2022	[…]*	Składają następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej: 1. Wnioskują o przywrócenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy jak w obecnie obowiązującym planie przyjętym Uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dn. 16.01.2007 tj. 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wimmera. **Uzasadnienie**: pas zajętości terenu pod drogę KDZ został w projekcie planu miejscowego utrzymany w tej samej szerokości co w planie obowiązującym. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb terenu budowlanego oznaczonego na rys. projektu planu 9PU1 na odległość 30m od strony zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wimmera jest niczym nieuzasadnione, tym bardziej, że	Dz. nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579	**9PU1**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona. Ad.2-3. Uwaga nieuwzględniona Ze względu na potrzebę ochrony istniejących terenów zainwestowanych w Gminie Niepołomice, wymagane jest dostosowanie urządzeń technicznych i budowli, tak aby możliwie najskuteczniej chroniły nieruchomości zlokalizowane w gminie przed negatywnymi

			w oparciu o ustalenia obecnie obowiązującego planu miejscowego właściciele dz. nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 posiadają prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę nr 1097.2022 znak: AB.6740.1538.2021.SN nr 1213.2022 znak: AB.6740.1669.2021.SN nr 1219.2022 znak: AB.6740.6.260.2022.SN a usytuowanie obiektów kubaturowych uwzględnia i jest dostosowane do przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy jak w planie obowiązującym czyli 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. 2. Wnioskują o likwidację zapisu ujętego w tekście projektu ustaleń planu § 4 p. 4 „Elementy informacyjne oznaczone na rys. projektu planu" p.12 w brzmieniu „planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy" oraz likwidację oznaczenia na rys. projektu planu. **Uzasadnienie**: zapis ten stoi w sprzeczności z prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę nr 1097.2022 znak: AB.6740.1538.2021.SN nr 1213.2022 znak: AB.6740.1669.2021.SN nr 1219.2022 znak: AB.6740.6.260.2022.SN wydanych dla obiektów kubaturowych na ich działkach nr: 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. W sąsiedztwie znajdują się tereny zieleni nieurządzonej, na których można taki zbiornik planować a przeznaczenie terenów 9PU1 przemysłowych, budowlanych pod suchy zbiornik przeciwpowodziowy jest nielogiczne i nieuzasadnione ekonomicznie. Obecnie obowiązujący plan miejscowy nie wskazywał obszaru pod planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy na terenie ich działek 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. Obecnie proponowany zapis jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice – zmiana nr 2 uchwalonego Uchwałą Nr XXX/381/21 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 6 maja 2021r. punkt 9.3.2 tekstu studium wyraźnie określa szczegółowe zasady interpretowania ustaleń i zapisów studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie przeznaczenia terenów funkcja dominująca może być uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania. W obecnej sytuacji prawnej instytucją odpowiedzialną za retencję wody na ciekach wodnych oraz realizację zbiorników przeciwpowodziowych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, które nie planuje budowy jakiegokolwiek zbiornika w tym obszarze, określenie takiego obszaru przez gminę Niepołomice jest bezpodstawne i wychodzące poza kompetencje. Jednocześnie wskazują, iż brak jest podstaw prawnych oraz faktycznych dla zmiany MPZP dla działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579poprzez nakreślanie na obszarze tych działek lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego, bowiem:					skutkami zjawisk atmosferycznych. Deszcze nawalne w Polsce występują od kwietnia do września, oraz są szczególnie obfite w południowych rejonach Polski, co może powodować problemy z odprowadzaniem dużej ilości wody oraz zwiększać ryzyko powodziowe. Z tego powodu w Gminie zachodzi potrzeba rozwinięcia infrastruktury przeciwpowodziowej, co z kolei powinno zostać poprzedzone odpowiednim planowaniem przestrzennym, które zabezpieczy rezerwy terenowe umożliwiające przeprowadzenie niezbędnych prac. Opracowany w 2014 roku „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie Potoku Drwinka", wskazał szereg inwestycji niezbędnych do przeprowadzenia, które znacząco zwiększą bezpieczeństwo przeciwpowodziowe w gminie. Jednym z przedsięwzięć tego opracowania jest budowa suchego zbiornika, który ma zostać zlokalizowany na obszarze Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Inwestycja ma dotyczyć budowy murków ochronnych, zabezpieczających tereny strefy inwestycyjnej oraz lokalizację suchego zbiornika, mającego za zadanie przejąć nadmiar wód spływających w ten obszar. Będzie to umożliwiało należytą ochronę terenów zainwestowanych oraz zabezpieczy niezagospodarowane tereny, warunkując ich dalszy racjonalny rozwój. Zadanie to wymaga jednak ochrony tych terenów przed zabudowaniem, w związku z wzrastającą presją inwestycyjną.

			- dokumenty planistyczne nie wskazują jakich konkretnie inwestycji wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, a objętych w nim wariantami dotyczyć ma zmiana MPZP odnośnie ww. działek, - brak jest wskazania w przedmiotowym rozporządzaniu, że na działkach nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579ma być umiejscowiony suchy zbiornik przeciwpowodziowy, czy też inna inwestycja tam wskazana, - założenie umiejscowienia na ww. działkach suchego zbiornika przeciwpowodziowego, a tym samym zmiana MPZP dla tych działek, zostało dokonane pomimo faktu nieistnienia planów i założeń do budowy przez jednostkę publiczną Wody Polskie takiego zbiornika, - dokonano wyboru jednego z wariantów wskazanych w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, mimo że pozostałe warianty nie zakładają budowy takiego zbiornika oraz wykazują na wskazaną w rozporządzeniu wyższą efektywność ochrony przeciwpowodziowej, - dokonano wyboru wariantu wskazanego w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, wyłącznie wobec okoliczności niepowodzeń Gminy w zakresie zmian MPZP zakładających budowę przepompowni nr I w Niepołomicach, a tym samym wyboru innego wariantu mniej efektywnego i nieuzasadnionego ekonomicznie. Dodatkowo z informacji przekazanych im na spotkaniu z Burmistrzem Niepołomic w temacie lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego na działkach nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 wynika, że Gmina zleciła opracowanie studium poprawy ochrony przeciwpowodziowej w obrębie strefy NSI i jest w jego posiadaniu. Opracowanie wskazało jako najbardziej optymalne rozwiązanie budowę przepompowni na działce nr 943/1, 943/2 (najkrótszy rurociąg) i zbudowanie potrzebnej infrastruktury (rurociągu) umożliwiającej wypompowanie wody ze strefy do Wisły. Takie rozwiązanie zapewnia usunięcie wód powodziowych z terenu strefy w krótkim czasie. Z uwagi na niskie spadki terenu w obrębie strefy zastosowanie suchego zbiornika przeciwpowodziowego (nawet bez analizy ekonomicznych aspektów tej inwestycji) nie zapewnia odpływu wody. Studium również uwypukliło kwestie czasu odprowadzenia wody z zalanego terenu, szczególnie w obrębie stref przemysłowych gdzie szybki powrót przedsiębiorstw do normalnego funkcjonowania jest w interesie całej społeczności. Niezależnie od powyższego, wskazują, iż zasadnym wariantem na budowę zbiorników przeciwpowodziowych ze względu na ukształtowanie i powierzchnie terenu oraz ewentualny koszt wykupu działek jest wykonanie ich na lewym brzegu rzeki Drwinka, gdzie znajdują się tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2ZN – tereny zieleni nieurządzonej. Gdzie w terenach tych dopuszcza się realizację					

			obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Zatem działek tych nie trzeba by było poddawać zmianie przeznaczenia terenów. Przy projektowaniu zbiorników duże znaczenia ma również ukształtowanie terenów zielonych znajdujących się po drugiej stronie rzeki Drwinka od działek o nr ewidencyjnych 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579, położonych w m. Niepołomice, których lokalizacja jest zdecydowanie bardziej sprzyjająca, gdyż tereny te znajdują się w lekkim pochyleniu od cieku wodnego w kierunku terenów zielonych gdzie zbiorniki można by było posadowić zdecydowanie niżej a nie jak w przypadku prawego brzegu, który podnosi się w kierunku drogi ul. Wimmera. Dodatkowo wskazuje, że według długoletnich badań oddziaływanie zbiorników wodnych odczuwalne jest dopiero kilka kilometrów poniżej ich wykonania a najlepszym rozwiązaniem zabezpieczającym przed powodzią jest zabudowa kaskadowa zbiornikami wodnymi. W zaistniałym przypadku (lewy brzeg rzeki Drwinki) taki wariant jest możliwy do wykonania, gdyż kilkaset metrów za przepustem pod ulicą Wimmera znajdują się już istniejące zbiorniki wodne na rzece Drwinka (wzdłuż ulicy Moczydło), które zlokalizowane są na terenach 6 i 7 ZE (powierzchnia tych terenów to ok. 1,25ha). Możliwość budowy dodatkowego zbiornika czy powiększeniu już istniejących zbiorników na potoku Drwinka jest możliwa na terenach, które nie będą niosły ze sobą potrzeby zmian miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego, co znacznie skróciłoby czas ich projektowania, tym samym wykonania oraz zmniejszy to koszt wykonania samych zbiorników poprzez cenę wykupu i odszkodowań zależną od rodzaju przeznaczenia terenu – różnica pomiędzy terenami przemysłowymi a terenami zielonymi jest znacząca (nawet 10 X) oraz zabudową tam się znajdującą. Dodatkowo znacznie koszty podniesie konieczność zabezpieczenia infrastruktury towarzyszącej, między innymi sam potok Drwinka, który przy zabudowie na terenach przemysłowych należałoby ubezpieczyć na całej długości cieku wzdłuż zbiornika obiektami betonowymi, które uniemożliwiłyby rozmywanie jego skarp. Ponadto należałoby ubezpieczyć również elementami betonowymi drogę znajdującej się na nasypie tj. ul. Wimmera na całej długości wykonania zbiorników, które zabezpieczałyby przed podmywaniem skarp i przesiąkami, w przypadku ich braku mogłoby to spowodować wymywanie materiału z pod nasypów i ewentualne załamy w drodze. Koszt wykonywania ścian szczelinowych dla takiego założenia do warstw nieprzepuszczalnych będzie wyższy niż koszt całej pozostałej inwestycji związanej ze zbiornikiem. Koszty wykonania ubezpieczeń mogłyby być ograniczone do minimum poprzez zlokalizowanie zbiorników na terenach zieleni (lewy brzeg rzeki Drwinki) gdzie tak naprawdę główne ubezpieczenie musiałoby być wykonane jedynie na odcinku rzeki Drwinka na długości na jakiej zostanie wykonany zbiornik, dodatkowo tereny te mają tak dużą powierzchnię, że mogą być znacznie oddalone od infrastruktury towarzyszącej, na którą zbiornik nie miałby bezpośredniego oddziaływania i nie trzeba by					

			było ponosić kosztów dodatkowych zabezpieczeń. 3. Wnioskują o zmianę – uściślenie lub likwidację zapisu § 6 p. 2 pp. 3 projektu ustaleń planu, którego treść jest następująca: „w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową” **Uzasadnienie**: zapis ten jest absolutnie nieprecyzyjny, plan winien określać konkretnie gdzie i jakiego typu urządzenia można lokalizować, gdyż dotyczy to ograniczeń w użytkowaniu terenów, co powoduje utratę ich wartości i dużej uznaniowości działań urzędników. **Podsumowanie**: Niedostosowanie projektu planu Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem do przepisów prawa miejscowego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych spowoduje zaskarżenie przez nich proponowanego planu miejscowego do sądu. Wskazane wyżej zapisy projektu planu stanowić będą, w przypadku braku dokonania ich zmiany, przekroczenie przez organ władztwa planistycznego i naruszeniu zasad proporcjonalności i równości oraz o przyjęciu środków nieadekwatnych i nieproporcjonalnych do osiągnięcia zamierzonych celów. Mając powyższe na uwadze, nie sposób również nie wskazać, że Organ nie przedstawił w zasadzie żadnych konkretnych przyczyn, które uzasadniały – w sposób przekonujący – przyjęcie rozwiązania zakładającego stworzenie kosztem działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Zaakcentować trzeba szczególnie, że w tym zakresie – brak jest w istocie uzasadnienia a zawarta w PONS lakoniczna argumentacja nie przekonuje do rozwiązania polegającego na przeznaczeniu ww. działek pod realizację suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Wskazują, iż przyjęcie powyższych rozwiązań i umiejscowienie zbiornika przeciwpowodziowego w planowanym projekcie MPZP miejscu prowadzi do nadmiernego ograniczenia ich prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji) i jest rażąco nieproporcjonalne (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Ingerencja w wykonywanie prawa własności musi uwzględnić zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie 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. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w strefę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych					

			planem. Mając na uwadze powyższe, przyjęte w projekcie Planu rozwiązanie nadmiernie i nieproporcjonalnie ingeruje w prawa właścicieli działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. Dokumentacja planistyczna nie daje też odpowiedzi dlaczego planowany zbiornik musi przebiegać właśnie przez ww. działki. Nie może budzić uzasadnionych wątpliwości, że w przypadku wykorzystania przez organ planistyczny możliwości ograniczenia prawa własności podmiotów prywatnych, decyzja o takim ograniczeniu powinna być szczegółowo uzasadniona ponieważ w innym przypadku pozbawia się właścicieli poczuci bezpieczeństwa i sprawiedliwości. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 PlanZagospU. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe. W przedmiotowej sprawie rozwiązania planistyczne zaprezentowane w planie MPZP w zakresie usytuowania zbiornika przeciwpowodziowego są całkowicie dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Załączniki: 1. mapa ewidencyjna obszaru działek 2. PZT obszaru działek					
6.	13.09.2022	[…]*	Składają następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej: 1. Wnioskują o przywrócenie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy jak w obecnie obowiązującym planie przyjętym Uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dn. 16.01.2007 tj. 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wimmera. **Uzasadnienie**: pas zajętości terenu pod drogę KDZ został w projekcie planu miejscowego utrzymany w tej samej szerokości co w planie obowiązującym. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb terenu budowlanego oznaczonego na rys. projektu planu 9PU1 na odległość 30m od strony zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wimmera jest niczym nieuzasadnione, tym bardziej, że w oparciu o ustalenia obecnie obowiązującego planu miejscowego właściciele dz. nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 posiadają prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę nr 1097.2022 znak: AB.6740.1538.2021.SN nr 1213.2022 znak: AB.6740.1669.2021.SN nr 1219.2022 znak: AB.6740.6.260.2022.SN a usytuowanie obiektów kubaturowych uwzględnia i jest dostosowane do przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy jak w planie obowiązującym czyli 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni. 2. Wnioskują o likwidację zapisu ujętego w tekście projektu ustaleń planu § 4 p. 4 „Elementy informacyjne oznaczone na rys. projektu	Dz. nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579	**9PU1**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona. Ad.2-3. Uwaga nieuwzględniona Ze względu na potrzebę ochrony istniejących terenów zainwestowanych w Gminie Niepołomice, wymagane jest dostosowanie urządzeń technicznych i budowli, tak aby możliwie najskuteczniej chroniły nieruchomości zlokalizowane w gminie przed negatywnymi skutkami zjawisk atmosferycznych. Deszcze nawalne w Polsce występują od kwietnia do września, oraz są szczególnie obfite w południowych rejonach Polski, co może powodować problemy z odprowadzaniem dużej ilości wody oraz zwiększać ryzyko powodziowe. Z tego powodu w Gminie zachodzi potrzeba rozwinięcia infrastruktury przeciwpowodziowej, co z kolei

			planu” p.12 w brzmieniu „planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy” oraz likwidację oznaczenia na rys. projektu planu. **Uzasadnienie**: zapis ten stoi w sprzeczności z prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę nr 1097.2022 znak: AB.6740.1538.2021.SN nr 1213.2022 znak: AB.6740.1669.2021.SN nr 1219.2022 znak: AB.6740.6.260.2022.SN wydanych dla obiektów kubaturowych na ich działkach nr: 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. W sąsiedztwie znajdują się tereny zieleni nieurządzonej, na których można taki zbiornik planować a przeznaczenie terenów 9PU1 przemysłowych, budowlanych pod suchy zbiornik przeciwpowodziowy jest nielogiczne i nieuzasadnione ekonomicznie. Obecnie obowiązujący plan miejscowy nie wskazywał obszaru pod planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy na terenie ich działek 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. Obecnie proponowany zapis jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice – zmiana nr 2 uchwalonego Uchwałą Nr XXX/381/21 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 6 maja 2021r. punkt 9.3.2 tekstu studium wyraźnie określa szczegółowe zasady interpretowania ustaleń i zapisów studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie przeznaczenia terenów funkcja dominująca może być uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania. W obecnej sytuacji prawnej instytucją odpowiedzialną za retencję wody na ciekach wodnych oraz realizację zbiorników przeciwpowodziowych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, które nie planuje budowy jakiegokolwiek zbiornika w tym obszarze, określenie takiego obszaru przez gminę Niepołomice jest bezpodstawne i wychodzące poza kompetencje. Jednocześnie wskazują, iż brak jest podstaw prawnych oraz faktycznych dla zmiany MPZP dla działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579poprzez nakreślanie na obszarze tych działek lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego, bowiem: - dokumenty planistyczne nie wskazują jakich konkretnie inwestycji wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, a objętych w nim wariantami dotyczyć ma zmiana MPZP odnośnie ww. działek, - brak jest wskazania w przedmiotowym rozporządzaniu, że na działkach nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579ma być umiejscowiony suchy zbiornik przeciwpowodziowy, czy też inna inwestycja tam wskazana, - założenie umiejscowienia na ww. działkach suchego zbiornika przeciwpowodziowego, a tym samym zmiana MPZP dla tych działek, zostało dokonane pomimo faktu nieistnienia planów i					powinno zostać poprzedzone odpowiednim planowaniem przestrzennym, które zabezpieczy rezerwy terenowe umożliwiające przeprowadzenie niezbędnych prac. Opracowany w 2014 roku „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie Potoku Drwinka”, wskazał szereg inwestycji niezbędnych do przeprowadzenia, które znacząco zwiększą bezpieczeństwo przeciwpowodziowe w gminie. Jednym z przedsięwzięć tego opracowania jest budowa suchego zbiornika, który ma zostać zlokalizowany na obszarze Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Inwestycja ma dotyczyć budowy murków ochronnych, zabezpieczających tereny strefy inwestycyjnej oraz lokalizację suchego zbiornika, mającego za zadanie przejąć nadmiar wód spływających w ten obszar. Będzie to umożliwiało należytą ochronę terenów zainwestowanych oraz zabezpieczy niezagospodarowane tereny, warunkując ich dalszy racjonalny rozwój. Zadanie to wymaga jednak ochrony tych terenów przed zabudowaniem, w związku z wzrastającą presją inwestycyjną.

			założeń do budowy przez jednostkę publiczną Wody Polskie takiego zbiornika, - dokonano wyboru jednego z wariantów wskazanych w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, mimo że pozostałe warianty nie zakładają budowy takiego zbiornika oraz wykazują na wskazaną w rozporządzeniu wyższą efektywność ochrony przeciwpowodziowej, - dokonano wyboru wariantu wskazanego w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, wyłącznie wobec okoliczności niepowodzeń Gminy w zakresie zmian MPZP zakładających budowę przepompowni nr I w Niepołomicach, a tym samym wyboru innego wariantu mniej efektywnego i nieuzasadnionego ekonomicznie. Dodatkowo z informacji przekazanych im na spotkaniu z Burmistrzem Niepołomic w temacie lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego na działkach nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 wynika, że Gmina zleciła opracowanie studium poprawy ochrony przeciwpowodziowej w obrębie strefy NSI i jest w jego posiadaniu. Opracowanie wskazało jako najbardziej optymalne rozwiązanie budowę przepompowni na działce nr 943/1, 943/2 (najkrótszy rurociąg) i zbudowanie potrzebnej infrastruktury (rurociągu) umożliwiającej wypompowanie wody ze strefy do Wisły. Takie rozwiązanie zapewnia usunięcie wód powodziowych z terenu strefy w krótkim czasie. Z uwagi na niskie spadki terenu w obrębie strefy zastosowanie suchego zbiornika przeciwpowodziowego (nawet bez analizy ekonomicznych aspektów tej inwestycji) nie zapewnia odpływu wody. Studium również uwypukliło kwestie czasu odprowadzenia wody z zalanego terenu, szczególnie w obrębie stref przemysłowych gdzie szybki powrót przedsiębiorstw do normalnego funkcjonowania jest w interesie całej społeczności. Niezależnie od powyższego, wskazują, iż zasadnym wariantem na budowę zbiorników przeciwpowodziowych ze względu na ukształtowanie i powierzchnie terenu oraz ewentualny koszt wykupu działek jest wykonanie ich na lewym brzegu rzeki Drwinka, gdzie znajdują się tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2ZN – tereny zieleni nieurządzonej. Gdzie w terenach tych dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Zatem działek tych nie trzeba by było poddawać zmianie przeznaczenia terenów. Przy projektowaniu zbiorników duże znaczenia ma również ukształtowanie terenów zielonych znajdujących się po drugiej stronie rzeki Drwinka od działek o nr ewidencyjnych 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579, położonych w m. Niepołomice, których lokalizacja jest zdecydowanie bardziej sprzyjająca, gdyż tereny te znajdują się w lekkim pochyleniu od cieku wodnego w kierunku terenów zielonych gdzie zbiorniki można by było posadowić zdecydowanie niżej a nie jak w przypadku prawego brzegu, który podnosi się w kierunku drogi ul. Wimmera. Dodatkowo wskazuje, że według długoletnich badań oddziaływanie zbiorników wodnych odczuwalne jest dopiero kilka kilometrów					

			poniżej ich wykonania a najlepszym rozwiązaniem zabezpieczającym przed powodzią jest zabudowa kaskadowa zbiornikami wodnymi. W zaistniałym przypadku (lewy brzeg rzeki Drwinki) taki wariant jest możliwy do wykonania, gdyż kilkaset metrów za przepustem pod ulicą Wimmera znajdują się już istniejące zbiorniki wodne na rzece Drwinka (wzdłuż ulicy Moczydło), które zlokalizowane są na terenach 6 i 7 ZE (powierzchnia tych terenów to ok. 1,25ha). Możliwość budowy dodatkowego zbiornika czy powiększeniu już istniejących zbiorników na potoku Drwinka jest możliwa na terenach, które nie będą niosły ze sobą potrzeby zmian miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego, co znacznie skróciłoby czas ich projektowania, tym samym wykonania oraz zmniejszy to koszt wykonania samych zbiorników poprzez cenę wykupu i odszkodowań zależną od rodzaju przeznaczenia terenu – różnica pomiędzy terenami przemysłowymi a terenami zielonymi jest znacząca (nawet 10 X) oraz zabudową tam się znajdującą. Dodatkowo znacznie koszty podniesie konieczność zabezpieczenia infrastruktury towarzyszącej, między innymi sam potok Drwinka, który przy zabudowie na terenach przemysłowych należałoby ubezpieczyć na całej długości cieku wzdłuż zbiornika obiektami betonowymi, które uniemożliwiłyby rozmywanie jego skarp. Ponadto należałoby ubezpieczyć również elementami betonowymi drogę znajdującej się na nasypie tj. ul. Wimmera na całej długości wykonania zbiorników, które zabezpieczałyby przed podmywaniem skarp i przesiąkami, w przypadku ich braku mogłoby to spowodować wymywanie materiału z pod nasypów i ewentualne załamy w drodze. Koszt wykonywania ścian szczelinowych dla takiego założenia do warstw nieprzepuszczalnych będzie wyższy niż koszt całej pozostałej inwestycji związanej ze zbiornikiem. Koszty wykonania ubezpieczeń mogłyby być ograniczone do minimum poprzez zlokalizowanie zbiorników na terenach zieleni (lewy brzeg rzeki Drwinki) gdzie tak naprawdę główne ubezpieczenie musiałoby być wykonane jedynie na odcinku rzeki Drwinka na długości na jakiej zostanie wykonany zbiornik, dodatkowo tereny te mają tak dużą powierzchnię, że mogą być znacznie oddalone od infrastruktury towarzyszącej, na którą zbiornik nie miałby bezpośredniego oddziaływania i nie trzeba by było ponosić kosztów dodatkowych zabezpieczeń. 3. Wnioskują o zmianę – uściślenie lub likwidację zapisu § 6 p. 2 pp. 3 projektu ustaleń planu, którego treść jest następująca: „w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową” **Uzasadnienie**: zapis ten jest absolutnie nieprecyzyjny, plan winien określać konkretnie gdzie i jakiego typu urządzenia można lokalizować, gdyż dotyczy to ograniczeń w użytkowaniu terenów, co powoduje utratę ich wartości i dużej uznaniowości działań urzędników. **Podsumowanie**: Niedostosowanie projektu planu Niepołomickiej Strefy				

			Inwestycyjnej wraz z otoczeniem do przepisów prawa miejscowego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych spowoduje zaskarżenie przez nich proponowanego planu miejscowego do sądu. Wskazane wyżej zapisy projektu planu stanowić będą, w przypadku braku dokonania ich zmiany, przekroczenie przez organ władztwa planistycznego i naruszeniu zasad proporcjonalności i równości oraz o przyjęciu środków nieadekwatnych i nieproporcjonalnych do osiągnięcia zamierzonych celów. Mając powyższe na uwadze, nie sposób również nie wskazać, że Organ nie przedstawił w zasadzie żadnych konkretnych przyczyn, które uzasadniały – w sposób przekonujący – przyjęcie rozwiązania zakładającego stworzenie kosztem działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Zaakcentować trzeba szczególnie, że w tym zakresie – brak jest w istocie uzasadnienia a zawarta w PONS lakoniczna argumentacja nie przekonuje do rozwiązania polegającego na przeznaczeniu ww. działek pod realizację suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Wskazują, iż przyjęcie powyższych rozwiązań i umiejscowienie zbiornika przeciwpowodziowego w planowanym projekcie MPZP miejscu prowadzi do nadmiernego ograniczenia ich prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji) i jest rażąco nieproporcjonalne (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Ingerencja w wykonywanie prawa własności musi uwzględnić zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie 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. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w strefę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Mając na uwadze powyższe, przyjęte w projekcie Planu rozwiązanie nadmiernie i nieproporcjonalnie ingeruje w prawa właścicieli działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. Dokumentacja planistyczna nie daje też odpowiedzi dlaczego planowany zbiornik musi przebiegać właśnie przez ww. działki. Nie może budzić uzasadnionych wątpliwości, że w przypadku wykorzystania przez organ planistyczny możliwości ograniczenia prawa własności podmiotów prywatnych, decyzja o takim ograniczeniu powinna być szczegółowo uzasadniona ponieważ w innym przypadku pozbawia się właścicieli poczuci bezpieczeństwa i sprawiedliwości. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do				

			przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 PlanZagospU. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe. W przedmiotowej sprawie rozwiązania planistyczne zaprezentowane w planie MPZP w zakresie usytuowania zbiornika przeciwpowodziowego są całkowicie dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Załączniki: 1. mapa ewidencyjna obszaru działek 2. PZT obszaru działek					
7.	14.09.2022	Marseplast sp. z o.o. Pełnomocnik […]*	W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko składa poniższe uwagi. 1. Prosi o wyjaśnienie § 12 punkt 6) b) „…urządzenia fotowoltaiczne oraz pompy ciepła i urządzenia geotermalne w tym o mocy zainstalowanej przekraczającej wartość 500kW…" – czy ten punkt należy rozumieć jako możliwość montażu urządzeń o mocy bez ograniczeń? Jeśli nie, to wnioskuję aby nie wprowadzać ograniczeń mocy montowanych instalacji. 2. par. 20 punkt 6) a) – „…ustala się dachy płaskie z nakazem stosowania ścian attykowych…" kąt nachylenia do 12° nie jest korzystny do montażu paneli fotowoltaicznych, powoduje konieczność ich montażu na podkonstrukcji co zwiększa koszty inwestycji oraz pogarsza estetykę budynków. Poza tym tak małe nachylenie dachy zwiększa zaleganie śniegu, co stwarza niebezpieczeństwo dla konstrukcji, ludzi w budynku i poza nim oraz powoduje konieczność odśnieżania. Proponowałaby zezwolić na większy stopień nachylania dachów, np. 20°, który pozwalałby na montaż paneli fotowoltaicznych bez konieczności dodatkowych podpór oraz zwiększyłby bezpieczeństwo użytkowników. 3. § 7 punkt 5) c) – odległość 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu jak pas ochronny z zakazem lokalizacji budynków – w przypadku działek z rowem przebiegającym wzdłuż podłużnej granicy powoduje wyłączenie ogromnej powierzchni z możliwością zainwestowania – w przypadku nieruchomości Marseplast to ok.3500m2. Sugeruje więc odległość 3m wolnego terenu, która byłaby ona wystarczająca do swobodnej obsługi lub poszerzenia rowu.	Dz. nr 1377/12, 1377/13, 1377/9, 1378/24, 1380/2, 1379/1, 1378/21, 1378/15, 1378/17, 1396/2, 1398/2, 1397/2, 2723/1, 2722/1, 1397/2, 2723/2, 2722/1, 2724, 2725	**1PU1, 2PU1, 1KDD**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Wyjaśnia się, iż cytowane zapisy dotyczące OZE należy rozumieć jako dopuszczenie możliwości realizacji instalacji o dowolnej mocy. Ad.2. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez dopuszczenie dachów stromych pod warunkiem wykorzystania połaci dachowych do montażu paneli fotowoltaicznych Ad.3. Uwaga uwzględniona.
8.	14.09.2022	SOPEM Sp. z o.o Rudolfa Diesla 9, 32-005 Niepołomice	Zgłasza następujące uwagi do projektu miejscowego planu: 1) Zapis planu: § 22 pkt 5 ust. 5) wysokość zabudowy – maksymalnie 15m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi, dla których wynosi maksymalnie 30m; W połączeniu z zapisem planu: § 3 pkt 32) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć: a) wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu istniejącego w		**1PT, 4PUt, U, PU1, PU2, PUt**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona poprzez korektę zapisu. Ad.2. Infrastruktura techniczna została wskazana w projekcie planu jako elementy informacyjne, ich lokalizacja nie jest wiążąca przy

			miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, od najwyżej położonego punktu budynku: kalenicy, przekrycia, attyki, nadbudówek, ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja, kotłownia, elementy klatek schodowych, Uwaga do zapisów planu: Projekt planu definiuje wysokość budynków w sposób odmienny od rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zmianami). Jest to zmiana w stosunku do wcześniej obowiązującej uchwały Nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej, w którym wysokość budynków była określona zgodnie z warunkami technicznymi. Ze względu na zdefiniowanie w projekcie planu wysokości budynku do jego najwyżej położonego punktu, wysokość obiektu mierzona zgodnie z warunkami technicznymi (do górnej powierzchni najwyższego stropu) zostanie ograniczona o kilka metrów niżej, niż podana w projekcie planu. W dotychczas obowiązującym planie wysokość budynków dla obszaru 1PT jest określona jako 15m (wysokość mierzona do górnej powierzchni najwyższego stropu zgodnie z warunkami technicznymi). Wszelkie instalacje i urządzenia oraz attyki znajdujące się powyżej dachu nie obniżają wysokość dachu. W projekcie planu wysokość budynków dla obszaru 4PUt jest określona jako 15m (wysokość mierzona do najwyżej położonego punktu budynku). Wszelkie instalacje i urządzenia oraz attyki znajdujące się powyżej dachu obniżają wysokość dachu. Zmiana definicji wysokości budynku w projekcie planu MPZP obniża zatem wysokość dachów budynków o znaczną wysokość w stosunku do obowiązującego planu MPZP. Spowoduje to, że już istniejące obiekty na naszym terenie przekraczać będą dopuszczalną wysokość (obecnie wysokość ta jest prawidłowa). Jest to znaczne ograniczenie prawa zabudowy. Wnioskują o podwyższenie dopuszczalnej wysokości budynków w obszarze 4PUt do 20m, aby zachować możliwość budowy obiektów o wysokości dopuszczalnej w aktualnie obowiązującym planie MPZP. 2) Na terenie ich nieruchomości została wyznaczona trasa projektowanej linii elektroenergetycznej oraz wyznaczona została lokalizacja stacji transformatorowej. Oba te elementy kolidują z obecnym zagospodarowaniem ich nieruchomości (drogi, instalacje, zieleń). Wnioskują o likwidację wyznaczonej trasy linii energetycznej oraz o likwidację wyznaczonej lokalizacji stacji transformatorowej na naszej nieruchomości. 3) Zapis planu: § 11 pkt. 1 ust. 3) ustala się minimalna szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi:					zagospodarowaniu terenu. Ad.3. Ustalenia projektu planu regulują kwestie szerokości dojazdów niewydzielonych jako budowli służącej zapewnieniu obsługi komunikacyjnej, tj. drogi wraz z elementami towarzyszącymi. Ustalenia uzupełniono w zakresie zapisów dotyczących szerokości zjazdów z dróg publicznych.

			b) w terenach budowlanych oznaczonych symbolami U, PU1, PU2, PUt: dojazd o minimalnej szerokości 8m, i „§ 22 pkt 2 ustęp 9) dojazdów, w tym dojazdów niewydzielonych.” Proszą o interpretację czy: ·Drogi wewnętrzne na terenie inwestycji na terenach 1-5PUt mają posiadać parametry takie jak opisane dojazdy, ·Jeżeli tak, to czy poprzez szerokość dróg należy rozumieć szerokość jezdni w krawężnikach czy też całą budowlę służącą komunikacji wyłącznie z jezdnią, chodnikiem, drogą dla rowerów itp. Zwracają uwagę, że np. budowa jezdni szerokości 8m dla obsługi parkingów samochodowych jest technicznie nieuzasadniona. Równocześnie obowiązujące przepisy drogowe zabraniają budowy zjazdów z dróg publicznych o szerokościach większych od szerokości drogi publicznej. Drogi publiczne dojazdowe oraz lokalne rzadko mają szerokość przekraczającą 7m, co oznacza, że zjazdy z nich również nie mogą przekraczać szerokości 7m. Żądanie budowy dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m blokuje możliwość wykonania zjazdów z większości dróg publicznych dojazdowych, w tym z ul. Diesla, która stanowi drogę dojazdową do naszej nieruchomości (szerokość ul. Diesla 7,2m). Wnioskują o zmianę zapisu w projekcie planu: *w terenach budowlanych oznaczonych symbolami U, PU1, PU2, PUt: szerokość dojazdu dostosowana do przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej z zastrzeżeniem, iż szerokość zjazdu z drogi publicznej musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych.*					
9.	14.09.2022	[…]*	Wnosi o: 1. zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, w tym działek nr 1599/5, w szczególności w zakresie proponowanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego, wskaźnika intensywności zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy; 2. likwidację pasa zieleni izolacyjnej przeznaczonego do zagospodarowania zielenią przebiegającą przez działki nr 1599/9 (w obrębie ustalanej drogi dojazdowej), nr 1599/7 i 1599/8; 3. możliwość wprowadzania zabudowy mieszkaniowej na działkach nr 1599/7, 1599/8 i 1599/9 w jednostce terenowej 11PU1; 4. Zmianę jednostki terenowej, umożliwiającą wyznaczenie drogi dojazdowej do dz. nr 1558, w obszarze 9PU1 i 8ZR. Uzasadnienie: Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej obejmuje swym zakresem m.in. nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr 1599/5 obręb 0001 Niepołomice, objętą księgą wieczystą […]* o powierzchni 0,1677ha, wnosząca niniejsze uwagi […] dysponuje w stosunku do w/w nieruchomości prawem własności. W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania	Dz. nr 1599/5. 1599/7, 1599/8, 1588	**2MN2, 11PU1** (1599/5. 1599/7, 1599/8) **9PU1, 8ZR** (1588)	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W zakresie wskaźników zainwestowania terenu uwaga uwzględniona poprzez korektę wskaźników pozwalającą na dochowanie zgodności z ustaleniami studium Ad.2. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej. Ad.3. Uwaga nieuwzględniona Wprowadzenie rozwiązań w kształcie wnioskowanym w uwadze prowadziłoby do naruszenia ustaleń

			przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej teren działek ewidencyjnej nr 1599/5, objęty został obszarem oznaczonym na rysunku symbolem 2MN2 (tereny z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice zostało przyjęte uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007r. Obowiązująca treść uwzględniająca dotychczasowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice została uchwalona dnia 6 maja 2021r. Podjęta została na podstawie uchwały nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, obejmuje cały obszar Miasta i Gminy Niepołomice w granicach administracyjnych gminy. Wśród celów polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice w studium zakreślono między innymi tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa oraz wyposażania istniejących i rozwijanych zespołów mieszkalnych w infrastrukturę społeczną, rekreacyjną i techniczną. Jednocześnie w uzasadnieniu przyjętych rozwiązań polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice stwierdzono, że gospodarka przestrzenna miasta powinna być dostosowana do charakterystycznych dla tego obszaru uwarunkowań rozwoju, niwelowaniu problemów rozwojowych, a przede wszystkim realizacji potrzeb mieszkańców. Wśród podstawowych założeń przekształceń struktury przestrzennej wskazano kształtowanie strefy śródmiejskiej utrzymując relatywnie wysoką intensywność zabudowy, z wykluczeniem zabudowy wysokiej. Za dominującą formę zabudowy mieszkaniowej przyjęto zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych. W centralnych częściach miasta oraz przy głównych trasach komunikacyjnych zaznaczono dążenie do rozwoju mieszanych form zagospodarowania mieszkaniowo-usługowych. Jednocześnie ograniczono rozwój zabudowy wielorodzinnej wykluczając nową zabudowę przekraczającą 11 metrów wysokości ponad poziomem terenu oraz liczbę trzech kondygnacji nadziemnych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, teren działek ewidencyjnych nr 1599/5 obręb 0001 Niepołomice objęty został obszarem oznaczonym symbolem MN2. Obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym zorganizowane zespoły zabudowy. Wyżej wymienione tereny przeznaczone są pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na jednostkach terenowych oznaczonych symbolem MN dopuszcza się lokalizowanie wbudowanych obiektów usługowych, np. przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej, szkół. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Zabudowę bliźniaczą					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. Przyjęte w projekcie rozwiązania podtrzymują ustalenia obowiązującego mpzp i w tym zakresie pozostają zgodne ze studium. Ad4. Uwzględnienie uwagi nie wymaga korekty projektu planu – dojazdy niewydzielone i dojścia dopuszczone są w każdym z przeznaczeń terenu.

			dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Zabudowę bliźniaczą dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3. Zabudowa szeregowa dopuszczona została na terenach MN1, MN2. Zgodnie ze Studium działki nr 1599/5, oznaczone symbolem MN2, poddane zostały następującym zasadom kształtowania zabudowy mieszkaniowej: - wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,4; - procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%; - maksymalna wysokość zabudowy: 10m; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700m^2. Obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej, w ramach której uwzględnione zostały przedmiotowe działki ewidencyjne nr 1599/5 obręb 0001 Niepołomice, został przyjęty i uznany za zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice uchwalonego uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach dnia 9 stycznia 2007r., uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007r. Działki ewidencyjne nr 1599/5 obręb 0001 Niepołomice zostały objęte oznaczeniem MN2, co oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na tak oznaczonych terenach ustanowiono zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne. W/w działki ewidencyjne leżą w zasięgu stanowiska archeologicznego. W § 10 ust. 2 uchwały nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007r. wskazano, że w terenach zabudowy mieszkaniowej w sytuacji, gdy bezpośrednio przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się budynek na działce sąsiedniej – ustala się prawo dobudowy nowo wznoszonego budynku do budynku sąsiada – jego segmentu bliźniaczego lub jako plombę w zabudowie ciągłej, chyba że obie działki mają szerokość większą niż 18 metrów każda, a budynek sąsiada ma konstrukcję drewnianą. Ponadto co do zasady zamierzone inwestycje segmentów bliźniaczych są dopuszczalne. Inwestorzy zobowiązani są do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu własnej inwestycji, tj. dla zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny. Uchwała nie ogranicza, a jednocześnie w równym zakresie reguluje różnorodne formy zabudowy mieszkalnej, tj. zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. Jednostki terenowe oznaczone symbolem MN poddane zostały zasadom kształtowania zabudowy mieszkaniowej, to jest między innymi: - wskaźnik powierzchni zabudowanej: 40%, - wskaźnik intensywności zabudowy nieokreślony; - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%; - maksymalna wysokość zabudowy: 11m; - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni. Z uwagi na kompleksowość planów zagospodarowania na obszarze					

			całego Miasta i Gminy Niepołomice zasadne jest odwołanie do przyjętego uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części miasta Niepołomice w zakresie jednostek terenowych oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3, przez które identyfikuje się przeznaczenie terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach wydzielonych terenów o tym przeznaczeniu dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. W § 17 uchwały nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020r. odniesiono się do terenów z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną. Ustalono między innymi następujące zasady zagospodarowania takich terenów i kształtowania ich zabudowy: - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%; - wskaźnik terenu biologicznie czynnego: minimum 30%; - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1; - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0; - wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11m; - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni. Powyższe parametry dotyczą działek zlokalizowanych naprzeciwko, po drugiej stronie ciągu komunikacyjnego w stosunku do działek nr 1599/5. Warto w tym miejscu zaznaczyć, iż do czasu powyższej zmiany przedmiotowe działki nr 1599/5 oraz działki o tym samym przeznaczeniu zlokalizowane po drugiej stronie drogi, których uchwała nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020r. dotyczyła, były uregulowane jednolicie. Nie zachodzą żadne okoliczności, aby regulować ich przeznaczenie odmiennie. Pomimo tego, że postuluję odstępstwo w tym zakresie od postanowień Studium, należy zauważyć, iż uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące innych obszarów gminy wykazują pewne odmienności. Dla przykładu można przytoczyć omówiony wyżej wskaźnik maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, który mocą uchwały nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020r. ustalono wartość 1,0, a w Studium zakreślono przyjmowanie wartości nie większej niż 0,5. Podobnie w zakresie regulowania maksymalnej wysokości zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części miasta Niepołomice przyjęto wartość 11m, mimo że Studium dla tak oznaczonego obszaru zezwala na maksymalną wysokość zabudowy o wysokości 10m. Stąd pragnie zaznaczyć, iż niezgodność prezentowanych wniosków ze Studium nie oznacza jednoznacznie o ich niedopuszczalności, gdyż równe traktowanie obywateli, w tym właścicieli					

			nieruchomości, jest zasadą w administracji publicznej. Zatem rozwiązania przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny traktować właścicieli nieruchomości o tym samym przeznaczeniu, w miarę możliwości, jednakowo. Przeciwne postępowanie nie może być chronione prawem jako mieszczące się w granicach dopuszczalnego władztwa planistycznego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dotyczy także działek nr 1599/5. Oznaczenie w w/w dokumencie planistycznym jednostek terenowych symbolem 1-3MN2 wskazuje na przeznaczenie terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych. W ramach wydzielonych terenów o tym przeznaczeniu dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. Ustalono między innymi następujące zasady zagospodarowania takich terenów i kształtowania ich zabudowy: - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%; - wskaźnik terenu biologicznie czynnego: minimum 50%; - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; - wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10m; - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni. W tym stanie rzeczy zarzuca, że wprowadzenie obszaru oznaczonego na rysunku planu 2MN2 narusza w sposób nadmierny prawa właścicielskie i wynikające z nich uprawnienia do korzystania z nieruchomości zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Każdy właściciel ma konstytucyjne prawo do wykorzystywani swego prawa właścicielskiego według własnych potrzeb o ile jest to zgodne z prawem i nie narusza praw innych osób. Prawo to wynika z art. 140 kodeksu cywilnego. Przeznaczenie terenów działek ewidencyjnych nr 1599/5 obręb 0001 Niepołomice jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wyłącznie budynków wolnostojących i bliźniaczych nie uwzględnia możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków szeregowych, na co Studium zezwala. Dodaję, iż przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym wariancie niezasadnie różnicuje zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej. Uchwała nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007r. kształtowała warunki zabudowy w sposób prawidłowy i nie stała w sprzeczności z zapisami Studium. Ograniczenia w w/w zakresie zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru NSI zakreślone zostały jeszcze surowiej, nawet w porównaniu z ograniczeniami wprowadzonymi uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego					

			2020r. dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części centralnej miasta Niepołomice. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszary Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Nie kwestionując dokonanego podziału zaznaczyć należy, iż w jego obrębie znajdują się tereny z przeznaczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i powinny one być traktowane jednolicie w porównaniu do innych działek o tym samym przeznaczeniu, które leżą w identycznych uwarunkowaniach terenowych. W związku z powyższym w zakresie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania ich zabudowy prawo własności właścicieli działek nr 1599/5 ucierpi, co kwalifikować należy jako nadmierne ograniczenie i niewspółmierną ingerencję władzy planistycznej w indywidualne uprawnienia właścicielskie własności członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W szczególności odzwierciedla to podwyższenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego do 50%, ustanowienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w wymiarze jedynie 0,6 oraz ograniczenie do wysokości 10m zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Potwierdzeniem powyższego zarzutu jest również projektowany przepis uregulowany w § 5 ust. 9, zgodnie z którym na terenie działek oznaczonych symbolem między innymi MN2 w obrębie jednej działki dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego, co wyklucza zabudowę szeregową. Przy tej okazji należy zarzucić, że zasadniczo brak jest uzasadnienia motywów, dla których na obszarze działek ewidencyjnych nr 1599/7, nr 1599/8 i 1599/9 obręb 0001 Niepołomice w projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej przewidziany został obszar oznaczony jako pas izolacyjny przeznaczony do zagospodarowania zielenią w obrębie drogi dojazdowej do w/w działek. W §. 27 ust. 2 pkt 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zastrzeżono, że między innymi zieleń izolacyjna jest podstawowym przeznaczeniem terenów zieleni nieurządzonej. Jednakże pasy zieleni izolacyjnej nie zostały zakreślone w granicach terenów oznaczonych symbolem ZR, lecz na działkach sąsiednich, w tym na obszarze drogi koniecznej prowadzącej do działek nr 1599/7 oraz 1599/8. Utworzenie na terenie w/w działki pasa zieleni izolacyjnej wszakże nie tylko zburzy panujący na tym terenie sposób zagospodarowania, ale pozbawi właścicieli możliwości dojazdu do nieruchomości jak dotychczas. Jest to oczywista sprzeczność części graficznej i tekstowej, która dyskwalifikuje ważność projektowanego mpzp. Zrozumiałym jest, że zasięg pasa izolacyjnego ma oddzielać jednostki terenowe o innym przeznaczeniu, dlatego też wnioskuje aby na terenie działki nr 1599/7, 1599/8 i 1599/9 (jednostka terenowa 11PU1) umożliwić wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej co spowoduje spójność w tej części Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Według projektowanego planu					

			zagospodarowania, działki 1599/7 i 1599/8 i 1599/9 przeznaczone są do zabudowy produkcyjno-usługowej, która nie może być realizowana ze względu na brak możliwości dojazdu pojazdów ciężkich, oraz odpowiedniej infrastruktury. Jednocześnie pragnie zauważyć, iż w sąsiedztwie realizowana jest tylko i wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Uważa, że w demokratycznym państwie prawa nie może dochodzić do sytuacji, w której z błahych powodów dochodzi do pozbawienia właścicieli możliwości wykorzystania terenu w sposób oczywiście sprzeczny z ich wolą a nie sprzeczny z prawem. Władztwo planistyczne nie sięga bowiem tak daleko. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nakazuje przy planowaniu uwzględnić prawo własności, które to prawo stanowi emanację woli właściciela do zagospodarowania przedmiotu tego prawa. Zasadą jest więc ochrona prawa własności (interes indywidualny) a wyjątkiem od tej zasady ochrona interesu społecznego. Interes społeczny musi być jasny, konieczny i uzasadniony, a nie tylko hipoteczny. W jej ocenie projekt mpzp dla obszaru NSI w/w zasady nie odzwierciedla. Dlatego wnosi o zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która zbyt głęboko ingeruje w wąskie tereny zabudowy jednorodzinnej, ograniczając tym możliwości zagospodarowania działki, całkowite usunięcie pasa izolacyjnego planowanego na działkach nr 1599/7 i 1599/9, która w całości stanowi drogę dojazdową do działek nr 1599/8 i 1599/7 oraz wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej w terenach 11PU1 (działki nr 1599/7, 1599/8 i 1599/9). Jednocześnie zwraca się z prośbą o formalne uregulowanie dojazdu do działki nr 1558, który został ograniczony poprzez zagrodzenie szlabanem działki Gminnej nr 1539. Działka 1558 została nabyta przez jej dziadka, wraz z uzgodnionym dojazdem. Polna droga wiodła wzdłuż terenu przeznaczonego w późniejszym czasie na śmietnisko (obecnie eksploatacja śmietniska została zakończona) następnie poprzez betonowy solidny mostek, który był używany przez mojego dziadka i rodziców, aby dojechać wozem drabiniastym na drugą stronę Drwinki i przejechać wzdłuż niej do samej działki nr 1558. Dziadek i rodzice corocznie suszyli i zbierali siano z łąki (dz. nr 1558) wiosną/latem. Śmietnisko odstręczyło nas wszystkich skutecznie na lata. Wiosną 2022r. roku nieremontowany od lat przez gminę mostek na Drwince został zagrodzony szlabanem i pojawił się napis „teren prywatny”. Obecnie działalność prowadzi tam jakaś firma, a oni stracili możliwość dojazdu do działki rolnej. Uważam, że warto nadal dbać o starą zasadę, że do pola jakoś trzeba dojechać, choćby go tylko zobaczyć, a poza tym były stare umowy ustne między tymi, którzy przez lata użytkowali te tereny, aby im umożliwić dojazd, również poprzez postawionym – za pewnie przez gminę, lata temu mostku, co dotyczyło też kolejnych pokoleń, spadkobierców. Umowy ustne przez lata były tyle samo warte co pisemne. Ma nadzieje, że obecny właściciel lub osoba, która postawiła ten szlaban, dochowa starych umów ustnych, a gmina				

			postara się o zmianę jednostki terenowej, umożliwiającą wyznaczenie drogi dojazdowej do wszystkich działek 914-925, 1549-1564 poprzez zaprojektowanie jednostki przeznaczonej na drogę wewnętrzną.					
10.	14.09.2022	[…]*	Wnosi o: 1. zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, w tym działek nr 1599/14 i 1599/2 obręb 0001 Niepołomice, w szczególności w zakresie proponowanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego, wskaźnika intensywności zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy; 2. likwidację pasa zieleni izolacyjnej przeznaczonego do zagospodarowania zielenią przebiegającą przez działki nr 1599/8, 1599/9 i 1599/7, w obrębie ustalanej drogi dojazdowej, 3. likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy. Uzasadnienie: Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej obejmuje swym zakresem m.in. nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr 1599/14 i 1599/2 obręb 0001 Niepołomice, objętą księgą wieczystą […]* o powierzchni 0,0960ha, wnosząca niniejsze uwagi […] dysponuje w stosunku do w/w nieruchomości prawem własności. W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej teren działek ewidencyjnej nr 1599/14 i 1599/2 obręb 0001 Niepołomice objęty został obszarem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN2 (tereny z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice zostało przyjęte uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007 r. Obowiązująca treść uwzględniająca dotychczasowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice została uchwalona dnia 6 maja 2021r. Podjęta została na podstawie uchwały nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, obejmuje cały obszar Miasta i Gminy Niepołomice w granicach administracyjnych gminy. Wśród celów polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice w studium zakreślono między innymi tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa oraz wyposażania istniejących i rozwijanych zespołów mieszkalnych w infrastrukturę społeczną, rekreacyjną i techniczną. Jednocześnie w uzasadnieniu przyjętych rozwiązań polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice stwierdzono, że gospodarka przestrzenna miasta powinna być dostosowana do charakterystycznych dla tego obszaru	Dz. nr 1599/14, 1599/2	**2MN2**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W zakresie wskaźników zainwestowania terenu uwaga uwzględniona poprzez korektę wskaźników pozwalającą na dochowanie zgodności z ustaleniami studium. Ad.2. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej. Ad.3. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Jej całkowite usunięcie doprowadziłoby do niezgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o drogach publicznych.

			uwarunkowań rozwoju, niwelowaniu problemów rozwojowych, a przede wszystkim realizacji potrzeb mieszkańców. Wśród podstawowych założeń przekształceń struktury przestrzennej wskazano kształtowanie strefy śródmiejskiej utrzymując relatywnie wysoką intensywność zabudowy, z wykluczeniem zabudowy wysokiej. Za dominującą formę zabudowy mieszkaniowej przyjęto zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych. W centralnych częściach miasta oraz przy głównych trasach komunikacyjnych zaznaczono dążenie do rozwoju mieszanych form zagospodarowania mieszkaniowo-usługowych. Jednocześnie ograniczono rozwój zabudowy wielorodzinnej wykluczając nową zabudowę przekraczającą 11 metrów wysokości ponad poziomem terenu oraz liczbę trzech kondygnacji nadziemnych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, teren działek ewidencyjnych nr 1599/14 i 1599/2 obręb 0001 Niepołomice objęty został obszarem oznaczonym symbolem MN2. Obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym zorganizowane zespoły zabudowy. Wyżej wymienione tereny przeznaczone są pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na jednostkach terenowych oznaczonych symbolem MN dopuszcza się lokalizowanie wbudowanych obiektów usługowych, np. przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej, szkół. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Zabudowę bliźniaczą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Zabudowę bliźniaczą dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3. Zabudowa szeregowa dopuszczona została na terenach MN1, MN2. Zgodnie ze Studium działki nr 1599/14 i 1599/2, oznaczone symbolem MN2, poddane zostały następującym zasadom kształtowania zabudowy mieszkaniowej: - wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,4; - procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%; - maksymalna wysokość zabudowy: 10m; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700m^2. Obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej, w ramach której uwzględnione zostały przedmiotowe działki ewidencyjne nr 1599/14 i 1599/2 obręb 0001 Niepołomice, został przyjęty i uznany za zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice uchwalonego uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach dnia 9 stycznia 2007r., uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007r. Działki ewidencyjne nr 1599/14 i 1599/2 obręb 0001 Niepołomice zostały objęte oznaczeniem MN2, co oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na tak oznaczonych terenach ustanowiono zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne. W/w działki ewidencyjne leżą w zasięgu stanowiska archeologicznego.					

			W § 10 ust. 2 uchwały nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. wskazano, że w terenach zabudowy mieszkaniowej - w sytuacji, gdy bezpośrednio przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się budynek na działce sąsiedniej – ustala się prawo dobudowy nowo wznoszonego budynku do budynku sąsiada – jego segmentu bliźniaczego lub jako plombę w zabudowie ciągłej, chyba że obie działki mają szerokość większą niż 18 metrów każda, a budynek sąsiada ma konstrukcję drewnianą. Ponadto co do zasady zamierzone inwestycje segmentów bliźniaczych są dopuszczalne. Inwestorzy zobowiązani są do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu własnej inwestycji, tj. dla zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny. Uchwała nie ogranicza, a jednocześnie w równym zakresie reguluje różnorodne formy zabudowy mieszkalnej, tj. zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. Jednostki terenowe oznaczone symbolem MN poddane zostały zasadom kształtowania zabudowy mieszkaniowej, to jest między innymi: - wskaźnik powierzchni zabudowanej: 40%, - wskaźnik intensywności zabudowy nieokreślony; - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%; - maksymalna wysokość zabudowy: 11m; - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni. Z uwagi na kompleksowość planów zagospodarowania na obszarze całego Miasta i Gminy Niepołomice zasadne jest odwołanie do przyjętego uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części miasta Niepołomice w zakresie jednostek terenowych oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3, przez które identyfikuje się przeznaczenie terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach wydzielonych terenów o tym przeznaczeniu dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. W § 17 uchwały nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. odniesiono się do terenów z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną. Ustalono między innymi następujące zasady zagospodarowania takich terenów i kształtowania ich zabudowy: - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%; - wskaźnik terenu biologicznie czynnego: minimum 30%; - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1; - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0; - wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11m; - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie				

			mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni. Powyższe parametry dotyczą działek zlokalizowanych naprzeciwko, po drugiej stronie ciągu komunikacyjnego w stosunku do działek nr 1599/14 i 1599/2. Warto w tym miejscu zaznaczyć, iż do czasu powyższej zmiany przedmiotowe działki nr 1599/14 i 1599/2 oraz działki o tym samym przeznaczeniu zlokalizowane po drugiej stronie drogi, których uchwała nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020r. dotyczyła, były uregulowane jednolicie. Nie zachodzą żadne okoliczności, aby regulować ich przeznaczenie odmiennie. Pomimo tego, że postulują odstępstwo w tym zakresie od postanowień Studium, należy zauważyć, iż uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące innych obszarów gminy wykazują pewne odmienności. Dla przykładu można przytoczyć omówiony wyżej wskaźnik maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, który mocą uchwały nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. ustalono wartość 1,0, a w Studium zakreślono przyjmowanie wartości nie większej niż 0,5. Podobnie w zakresie regulowania maksymalnej wysokości zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części miasta Niepołomice przyjęto wartość 11 m, mimo że Studium dla tak oznaczonego obszaru zezwala na maksymalną wysokość zabudowy o wysokości 10 m. Stąd pragną zaznaczyć, iż niezgodność prezentowanych wniosków ze Studium nie oznacza jednoznacznie o ich niedopuszczalności, gdyż równe traktowanie obywateli, w tym właścicieli nieruchomości, jest zasadą w administracji publicznej. Zatem rozwiązania przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny traktować właścicieli nieruchomości o tym samym przeznaczeniu, w miarę możliwości, jednakowo. Przeciwne postępowanie nie może być chronione prawem jako mieszczące się w granicach dopuszczalnego władztwa planistycznego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dotyczy także działek nr 1599/14 i 1599/2. Oznaczenie w w/w dokumencie planistycznym jednostek terenowych symbolem 1-3MN2 wskazuje na przeznaczenie terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych. W ramach wydzielonych terenów o tym przeznaczeniu dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. Ustalono między innymi następujące zasady zagospodarowania takich terenów i kształtowania ich zabudowy: - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%; - wskaźnik terenu biologicznie czynnego: minimum 50%; - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01; - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6; - wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10m;					

			- obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni. W tym stanie rzeczy zarzucają, że wprowadzenie obszaru oznaczonego na rysunku planu 2MN2 narusza w sposób nadmierny prawa właścicielskie i wynikające z nich uprawnienia do korzystania z nieruchomości zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Każdy właściciel ma konstytucyjne prawo do wykorzystywani swego prawa właścicielskiego według własnych potrzeb o ile jest to zgodne z prawem i nie narusza praw innych osób. Prawo to wynika z art. 140 kodeksu cywilnego. Przeznaczenie terenów działek ewidencyjnych nr 1599/14 i 1599/2 obręb 0001 Niepołomice jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wyłącznie budynków wolnostojących i bliźniaczych nie uwzględnia możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków szeregowych, na co Studium zezwala. Dodają, iż przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym wariancie niezasadnie różnicuje zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej. Uchwała nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007r. kształtowała warunki zabudowy w sposób prawidłowy i nie stała w sprzeczności z zapisami Studium. Ograniczenia w w/w zakresie zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zakreślone zostały jeszcze surowiej, nawet w porównaniu z ograniczeniami wprowadzonymi uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części centralnej miasta Niepołomice. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszary Niepołomickiej Sieci Inwestycyjnej. Nie kwestionując dokonanego podziału zaznaczyć należy, iż w jego obrębie znajdują się tereny z przeznaczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i powinny one być traktowane jednolicie w porównaniu do innych działek o tym samym przeznaczeniu, które leżą w identycznych uwarunkowaniach terenowych. W związku z powyższym w zakresie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania ich zabudowy prawo własności właścicieli działek nr 1599/14 i 1599/2 ucierpi, co kwalifikować należy jako nadmierne ograniczenie i niewspółmierną ingerencję władzy planistycznej w indywidualne uprawnienia właścicielskie własności członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W szczególności odzwierciedla to podwyższenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego do 50%, ustanowienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w wymiarze jedynie 0,6 oraz ograniczenie do wysokości 10m zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Potwierdzeniem powyższego zarzutu jest również projektowany przepis uregulowany w §5 ust. 9, zgodnie z którym na terenie działek oznaczonych symbolem między innymi MN2 w obrębie jednej działki dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub					

			mieszkaniowo-usługowego, co wyklucza zabudowę szeregową. Przy tej okazji należy zarzucić, że zasadniczo brak jest uzasadnienia motywów, dla których na obszarze działek ewidencyjnych nr 1599/7, nr 1599/8 i 1599/9 obręb 0001 Niepołomice w projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej przewidziany został obszar oznaczony jako pas izolacyjny przeznaczony do zagospodarowania zielenią w obrębie drogi dojazdowej do w/w działek. W § 27 ust. 2 pkt 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zastrzeżono, że między innymi zieleń izolacyjna jest podstawowym przeznaczeniem terenów zieleni nieurządzonej. Jednakże pasy zieleni izolacyjnej nie zostały zakreślone w granicach terenów oznaczonych symbolem ZR, lecz na działkach sąsiednich, w tym na obszarze drogi koniecznej prowadzącej do działek nr 1599/7 oraz 1599/8. Utworzenie na terenie w/w działki pasa zieleni izolacyjnej wszakże nie tylko zburzy panujący na tym terenie sposób zagospodarowania, ale pozbawi właścicieli możliwości dojazdu do nieruchomości jak dotychczas. Jest to oczywista sprzeczność części graficznej i tekstowej, która dyskwalifikuje ważność projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uważa, że w demokratycznym państwie prawa nie może dochodzić do sytuacji, w której z błahych powodów dochodzi do pozbawienia właścicieli możliwości wykorzystania terenu w sposób oczywiście sprzeczny z ich wolą a nie sprzeczny z prawem. Władztwo planistyczne sięga bowiem tak daleko. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nakazuje przy planowaniu uwzględniać prawo własności które to prawo stanowi emanację woli właściciela do zagospodarowania przedmiotu tego prawa. Zasadą jest więc ochrona prawa własności (interes indywidualny) a wyjątkiem od tej zasady ochrona interesu społecznego. Interes społeczny musi być jasny, konieczny i uzasadniony, a nie hipotetyczny. W jej ocenie projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w/w zasady nie odzwierciedla. Dlatego wnosi o zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która zbyt głęboko ingeruje w wąskie tereny zabudowy jednorodzinnej dz. nr 1599/14, 1599/2, ograniczając tym możliwości zagospodarowania działki a ze względu na jej ukształtowanie może uniemożliwić postawienie zagospodarowania działki a ze względu na jej ukształtowanie może uniemożliwić postawienie budynku mieszkalnego. Wnosi też o całkowite usunięcie pasa izolacyjnego planowanego na działce nr1599/7 i 1599/9, która w całości stanowi drogę dojazdową do działek nr 1599/8 i 1599/7.					
11.	14.09.2022	Devlo Michał i Łukasz Tomera spółka jawna	Wnoszą o: 1. Zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, w tym działek nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice, w szczególności w zakresie proponowanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego,	Dz. nr 1600/2, 1599/8, 1599/7	**2MN2, 11PU1, 9ZR, 10ZR**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W zakresie wskaźników

			wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, form zabudowy (utrzymanie dotychczasowej zabudowy szeregowej), oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy. 2. zmianę planowanego przeznaczenia opisanej działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice poprzez likwidację obszaru 10ZR i włączenie jego obszaru do przyległego obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 2mn2, 3. likwidację pasa zieleni izolacyjnej przeznaczonego do zagospodarowania zielenią przebiegającego przez działki nr 1599/8 i nr 1599/7 w obrębie ustalonej drogi dojazdowej. Wskazani w części opisowej planu zagospodarowania: § 7 pkt 11 lit. b. na który powołuje się autor w § 20 pkt 4." Ustala się nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 11 lit. b.", gdyż jego brak całkowicie uniemożliwia interpretację zapisów w nim zawartych. Uzasadnienie: Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej obejmuje swym zakresem m.in. nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice, objętą księgą wieczystą […]* o powierzchni 0,1743ha. Wnosząca niniejsze uwagi Devlo Michał i Łukasz Tomera spółka jawna dysponuje w stosunku do w/w nieruchomości prawem własności. W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej teren działek ewidencyjnej nr 1600/2 objęty został w zdecydowanej części obszarem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN2 (tereny z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną), w mniejszej części – od strony północnej i północno-zachodniej na całej długości działki nr 1600/2 – symbolem ZR (tereny zieleni nieurządzone). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice zostało przyjęte uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007r. Obowiązująca treść uwzględniająca dotychczasowe zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice została uchwalona dnia 6 maja 2021r. Podjęta została na podstawie uchwały nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, obejmuje cały obszar Miasta i Gminy Niepołomice w granicach administracyjnych gminy. Wśród celów polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice w studium zakreślano między innymi tworzenie warunków dla					zainwestowania terenu uwaga uwzględniona poprzez korektę wskaźników pozwalającą na dochowanie zgodności z ustaleniami studium. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy szeregowej - ustalenia 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. Ad.2 Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ze studium - poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w kierunku intensywnie zagospodarowanej strefy inwestycyjnej nie znajduje uzasadnienia dla zastosowania odstępstwa. Ad.3. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej.

			rozwoju mieszkalnictwa oraz wyposażania istniejących i rozwijanych zespołów mieszkalnych w infrastrukturę społeczną, rekreacyjną i techniczną. Jednocześnie w uzasadnieniu przyjętych rozwiązań polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice stwierdzono, że gospodarka przestrzenna miasta powinna być dostosowana do charakterystycznych dla tego obszaru uwarunkowań rozwoju, niwelowaniu problemów rozwojowych, a przede wszystkim realizacji potrzeb mieszkańców. Wśród podstawowych założeń przekształceń struktury przestrzennej wskazano kształtowanie strefy śródmiejskiej utrzymując relatywnie wysoką intensywność zabudowy, z wykluczeniem zabudowy wysokiej. Za dominującą formę zabudowy mieszkaniowej przyjęto zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych. W centralnych częściach miasta oraz przy głównych trasach komunikacyjnych zaznaczono dążenie do rozwoju mieszanych form zagospodarowania mieszkaniowo-usługowych. Jednocześnie ograniczono rozwój zabudowy wielorodzinnej wykluczając nową zabudowę przekraczającą 11 metrów wysokości ponad poziomem terenu oraz liczbę trzech kondygnacji nadziemnych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice teren działek ewidencyjnych nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice objęty został obszarem oznaczonym symbolem MN2. Obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym zorganizowane zespoły zabudowy. Wyżej wymienione tereny przeznaczone są pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na jednostkach terenowych oznaczonych symbolem MN dopuszcza się lokalizowanie wbudowanych obiektów usługowych, np. przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej, szkół. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Zabudowę bliźniaczą dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3. Zabudowa szeregowa dopuszczona została na terenach MN1, MN2. Zgodnie ze Studium działki nr 1600/2, oznaczone symbolem MN2, poddane zostały następującym zasadom kształtowania zabudowy mieszkaniowej: - wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,4; - procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%; - maksymalna wysokość zabudowy: 10m; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700m^2. Obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej, w ramach której uwzględnione zostały przedmiotowe działki ewidencyjne nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice, został przyjęty i uznany za zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice uchwalonego uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach dnia 9 stycznia 2007r., uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. Działki ewidencyjne nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice zostały objęte oznaczeniem MN2, co oznacza, że podstawowym					

			przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na tak oznaczonych terenach ustanowiono zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektroenergetyczne. W/w działki ewidencyjne leżą w zasięgu stanowiska archeologicznego. W § 10 ust. 2 uchwały nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. wskazano, że na terenach zabudowy mieszkaniowej – w sytuacji, gdy bezpośrednio przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się budynek na działce sąsiedniej – ustala się prawo dobudowy nowo wznoszącego budynku do budynku sąsiada – jako segmentu bliźniaczego lub jako plombę w zabudowie ciągłej, chyba że obie działki mają szerokość większą niż 18 metrów każda, a budynek sąsiada ma konstrukcję drewnianą. Ponadto co do zasady zamierzone inwestycje segmentów bliźniaczych są dopuszczalne. Inwestorzy zobowiązani są do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu własnej inwestycji, tj. dla zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny. Uchwała nie ogranicza, a jednocześnie w równym zakresie reguluje różnorodne formy zabudowy mieszkalnej, tj. zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. Jednostki terenowe oznaczone symbolem MN poddane zostały zasadom kształtowania zabudowy mieszkaniowej, to jest między innymi: - wskaźnik powierzchni zabudowanej: 40%, - wskaźnik intensywności zabudowy nieokreślony, - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%. - maksymalna wysokość zabudowy 11m, - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni, Z uwagi na kompleksowość planów zagospodarowania na obszarze całego Miasta i Gminy Niepołomice zasadne jest odwołanie do przyjętego uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części miasta Niepołomice w zakresie jednostek terenowych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach wydzielonych terenów o tym przeznaczeniu dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. W § uchwały nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. odniesiono się do terenów z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną. Ustalono między innymi następujące zasady zagospodarowania takich terenów i kształtowania ich zabudowy: - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%, - wskaźnik terenu biologicznie czynnego: minimum 30%, - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1, - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0, - wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					

			– 11m, - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni, Powyższe parametry dotyczące działek zlokalizowanych naprzeciwko, po drugiej stronie ciągu komunikacyjnego w stosunku do działek nr 1600/2. Warto w tym miejscu zaznaczyć, iż do czasu powyższej zmiany przedmiotowe działki nr 1600/2 oraz działki o tym samym przeznaczeniu zlokalizowane po drugiej stronie drogi, których uchwała nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. dotyczyła, były uregulowane jednolicie. Nie zachodzą żadne okoliczności, aby regulować ich przeznaczenie odmiennie. Pomimo tego, że postulują odstępstwo w tym zakresie od postanowień Studium, należy zauważyć, iż uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące innych obszarów gminy wykazują pewne odmienności. Dla przykładu można przytoczyć omówiony wyżej wskaźnik maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, który mocy uchwały nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. ustalono wartość 1,0, a w Studium zakreślono przyjmowanie wartości nie większej niż 0,5. Podobnie w zakresie regulowania maksymalnej wysokości zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania dla centralnej części miasta Niepołomice przyjęto wartość 11m, mimo że Studium dla tak oznaczonego obszaru zezwala na maksymalną wysokość zabudowy o wysokości 10 m. Stąd pragną zaznaczyć, iż niezgodność prezentowych wniosków ze Studium nie oznacza jednoznacznie o ich niedopuszczalności, gdyż równe traktowanie obywateli, w tym właścicieli nieruchomości, jest zasadą w administracji publicznej. Zatem rozwiązania przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny traktować właścicieli nieruchomości o tym samym przeznaczeniu, w miarę możliwości, jednakowo. Przeciwne postępowanie nie może być chronione prawem jako mieszczące się w granicach dopuszczalnego władztwa planistycznego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dotyczy także działek nr 1600/2. Oznaczenie w w/w dokumencie planistycznym jednostek terenowych symbolem 1-3MN2 wskazuje na przeznaczenie terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych. W ramach wydzielonych terenów o tym przeznaczeniu dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. Ustalono między innymi następujące zasady zagospodarowania przestrzennego takich terenów i kształtowania ich zabudowy: - wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%, - wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%, - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01, - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, - wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					

			– 10m, - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni, W tym stanie rzeczy zarzucają, że wprowadzenie obszaru oznaczonego na rysunku planu 2MN2 narusza w sposób nadmierny prawo do wykorzystywania swego prawa właścicielskiego według własnych potrzeb o ile jest zgodne z prawem i nie narusza praw innych osób. Prawo to wynika z art. 140 kodeksu cywilnego/ Przeznaczenie terenów działek ewidencyjnych nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wyłącznie budynków wolnostojących i bliźniaczych nie uwzględnia możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków szeregowych, na co Studium zezwala. Dodają, iż przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym wariancie niezasadnie różnicuje zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej. Uchwała nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. kształtowała warunki zabudowy w sposób prawidłowy i nie stała w sprzeczności z zapisami Studium. Ograniczenia w w/w zakresie zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zakreślone zostały jeszcze surowiej, nawet w porównaniu z ograniczeniami wprowadzonymi uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części centralnej miasta Niepołomice. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Nie kwestionując dokonanego podziału zaznaczyć należy, iż w jego obrębie znajdują się tereny z przeznaczeniem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i powinny ona być traktowane jednolicie w porównaniu do innych działek o tym samym przeznaczeniem które leżą w identycznych uwarunkowaniach terenowych. W związku z powyższym w zakresie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania ich zabudowy prawo własności właścicieli działek nr 1600/2 ucierpi, co kwalifikować należy jako nadmierne ograniczenie i niewspółmierną integrację władzy planistycznej w indywidualne uprawnienia właścicielskie własności członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W szczególności odzwierciedla to podwyższenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego do 50%, usytuowanie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w wymiarze jedynie 0,6 oraz ograniczenie do wysokości 10m zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Potwierdzeniem powyższego zarzutu jest również projektowany przepis uregulowany w § 5 ust. 9, zgodnie z którym na terenie działek oznaczonym symbolem między innymi MN2 w obrębie jednej działki dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego, co wyklucza zabudowę szeregową. W projekcie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego				

			dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej części działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice oznaczony został symbolem ZR, zatem ma stanowić teren zieleni nieurządzonej, pełniący funkcję pasa izolacyjnego pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu. Zasadność takiego przeznaczenia poddają w wątpliwość jednocześnie wskazując, iż domagają się zakwalifikowana całego terenu działki nr 1600/2 do obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze zmianami wnioskowanymi powyżej. Analizując cały projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej nie sposób jednoznacznie stwierdzić, jakimi kryteriami kierował się organ sporządzający w/w/ projekt, kwalifikując ten teren jaki zieleń nieurządzoną (symbol ZR). Widoczna jest niekonsekwencja chociażby na dużych obszarach o identycznej budowie terenu na północ od przedmiotowych działek, których przeznaczeniem w projekcie ma być zabudowa produkcyjno-usługowa. Jest to na tyle rażąca niekonsekwencja władz planistycznych, że bez wykazania niewątpliwego, narzucającego się nadrzędnego celu publicznego nie powinna być chroniona prawem. Cel taki nie jest wskazany ani umotywowany. Stąd zasadnym jest ujednolicenie przeznaczenie działki nr 1600/2 – w tym przypadku – zgodnie z rzeczywistością, jako tereny przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy tej okazji należy zarzucić, że zasadniczo brak jest uzasadnienia motywów, dla których na obszarze działek ewidencyjnych nr 1599/7, nr 1599/8 i 1599/9 obręb 0001 Niepołomice w projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej przewidzianej został obszar oznaczony jako pas izolacyjny przeznaczony do zagospodarowania zielenią w obrębie drogi dojazdowej do e/e działek. W § 27 ust. 2 pkt 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zastrzeżono, że między innymi zieleń izolacyjna jest podstawowym przeznaczeniem terenów zieleni nieurządzonej. Jednakże pasy zieleni izolacyjnej nie zostały zakreślone w granicach terenów oznaczonych symbolem ZP, lecz na działkach sąsiednich, w tym na obszarze drogi koniecznej prowadzącej do działek nr 1599/7 oraz nr 1599/8. Utworzenie na terenie w/w działki pasa zieleni izolacyjnej wszakże nie tylko zaburzy panujący na tym terenie sposób zagospodarowania, ale pozbawi właścicieli możliwości dojazdu do nieruchomości jak dotychczas. Jest to oczywista sprzeczność części graficznej i tekstowej, która dyskwalifikuje ważność projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W części opisowej dotyczącej pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią autor powołuje się na zapis „W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 11 lit. b”. Niestety, części opisowa nie zawiera § 7 pkt 11 lit. b.					

			Uważają, że w demokratycznym państwie prawa nie może dochodzić do sytuacji, w której z błahych powodów dochodzi do pozbawienia właścicieli możliwości wykorzystania terenu w sposób oczywiście sprzeczny z ich wolą a nie sprzeczny z prawem. Władztwo planistyczne nie sięga bowiem tak daleko. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nakazuje przy planowaniu uwzględniać prawo własności (interes indywidualny) a wyjątkiem od tej zasady ochrona interesu społecznego. Interes społeczny musi być jasny, konieczny i uzasadniony, a nie tylko hipotetyczny. W ich ocenie projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w/w/ zasady nie odzwierciedla. Dlatego wnoszą o zmianę planowanego przeznaczenia opisanej części działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice poprzez likwidację obszaru ZR i zakwalifikowanie wyłączonego terenu do obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN2. Ponadto wnoszą o zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która zbyt głęboko ingeruje w wąskie tereny zabudowy jednorodzinnej, ograniczając tym możliwości zagospodarowania działki oraz wyjaśnienie nieprawidłowości związanych z § 7 pkt 11 lit. b.					
12.	15.09.2022	[…]*	W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 10 sierpnia 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, **wnoszą uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją w zakresie obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 11PU1 i 9ZR zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych nr 1599/8 i 1599/9 obręb 0001 Niepołomice**. Wnoszą o: 1. zmianę planowanego przeznaczenia opisanej działki ewidencyjnej nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice poprzez likwidację obszaru 9ZR i włączenie jego obszaru do przyległego obszaru oznaczonego na rysunku symbolem 11PU1, 2. likwidację pasa zieleni izolacyjnej przeznaczonego do zagospodarowania zielenią przebiegającą przez działki 1599/8, 1599/9 i 1599/7 w obrębie ustalonej drogi dojazdowej i wzdłuż wschodniej części działki nr 1599/8. 3. możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na działkach nr 1599/8 i 1599/9 w jednostce terenowej 11PU1. Uzasadnienie: Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej obejmuje swym zakresem m.in. nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr 1599/8 i 1599/9 obręb 0001 Niepołomice. Dysponują w stosunku do w/w nieruchomości prawem własności (działka nr 1599/8) i	Dz. nr 1599/8, 1599/9	**11PU1, 9ZR**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1,3. Uwaga nieuwzględniona Wprowadzenie rozwiązań w kształcie wnioskowanym w uwadze 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. Przyjęte w projekcie rozwiązania podtrzymują ustalenia obowiązującego mpzp i w tym zakresie pozostają zgodne ze studium. Ad.2. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej.

			współwłasności po ½ części (działka nr 1599/9). W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej teren działek ewidencyjnej nr 1599/8 i 1599/9 obręb 0001 Niepołomice objęty został w zdecydowanej części obszarem oznaczonym na rysunku planu symbolem 11PU1, w mniejszej części – od strony wschodniej na całej długości działki nr 1599/8 – symbolem ZR (tereny zieleni nieurządzonej). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice zostało przyjęte uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007 r. Obowiązująca treść uwzględniająca dotychczasowe zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice została uchwalona dnia 6 maja 2021 r. Podjęta została na podstawie uchwały nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, obejmuje cały obszar Miasta i Gminy Niepołomice w granicach administracyjnych gminy. W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej część działki ewidencyjnej nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice oznaczony został symbolem ZR, zatem ma stanowić teren zieleni nieurządzonej, pełniący funkcję pasa izolacyjnego pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu. Zasadność takiego przeznaczenia w/w działki poddają w wątpliwość, gdyż teren ten od strony wschodniej graniczy tylko i wyłącznie z terenem symbolu 7ZE (tereny zieleni o funkcjach ekologicznych) czyli terenem o tym samym przeznaczeniu i dodatkowo projektuje się kolejną część pasa izolacyjnego (według legendy: zasięg pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią), jednocześnie wskazując, iż domagają się zakwalifikowania całego terenu działki nr 1599/8 do obszaru zabudowy przemysłowej 11PU1. Analizując cały projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej nie sposób jednoznacznie stwierdzi, jakimi kryteriami kierował się organ sporządzający w/w projekt, kwalifikując ten teren jako zieleń nieurządzoną (ZR). Przy tej okazji należy zarzucić, że zasadniczo brak jest uzasadnienia motywów dla których na obszarze działek ewidencyjnych nr 1599/7, nr 1599/8 i 1599/9 obręb 0001 Niepołomice, w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej przewidziany został obszar oznaczony jako pas izolacyjny przeznaczony do zagospodarowania zielenią w obrębie drogi dojazdowej do w/w działek. W § 27 ust. 2 pkt 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zastrzeżono, że między innymi zieleń izolacyjna jest podstawowym przeznaczeniem terenów zieleni nieurządzonej. Jednakże pasy zieleni izolacyjnej nie zostały zakreślone w granicach terenów					

			oznaczonych symbolem ZR, lecz na działkach sąsiednich, w tym na obszarze drogi koniecznej prowadzącej do działek nr 1599/7 oraz nr 1599/8. Utworzenie na terenie w/w działki pasa zieleni izolacyjnej wszakże nie tylko zburzy panujący w tym terenie sposób zagospodarowania, ale pozbawi właścicieli możliwości dojazdu do nieruchomości jak dotychczas. Jest to oczywista sprzeczność części graficznej i tekstowej, która dyskwalifikuje ważność projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zrozumiałym jest, że zasięg pasa izolacyjnego ma oddzielać jednostki terenowe o innym przeznaczeniu, dlatego też wnioskują aby na terenie działki nr 1599/7 i 1599/9 (jednostka terenowa 11PU1) umożliwić wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej, co spowoduje spójność w tej części Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Według projektowanego planu zagospodarowania, działka 1599/8 przeznaczona jest do zabudowy produkcyjno-usługowej, która nie może być realizowana ze względu na brak możliwości dojazdu pojazdów ciężkich, oraz odpowiedniej infrastruktury. Jednocześnie pragną zauważyć, iż w sąsiedztwie realizowana jest tylko i wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Uważają, że w demokratycznym państwie prawa nie może dochodzić do sytuacji, w której z błahych powodów dochodzi do pozbawienia właścicieli możliwości wykorzystania terenu w sposób oczywiście sprzeczny z ich wolą a nie sprzeczny z prawem. Władztwo planistyczne nie sięga bowiem tak daleko, W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nakazuje przy planowaniu uwzględnić prawo własności, które to prawo stanowi emanację woli właściciela do zagospodarowania przedmiotu prawa. Zasadą jest więc ochrona własności (interes indywidualny), a wyjątkiem od tej zasady ochrona interesu społecznego. Interes społeczny musi być jasny, konieczny i uzasadniony, a nie tylko hipotetyczny. W ich ocenie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej tej zasady nie odzwierciedla. Dlatego wnoszą o zmianę planowanego przeznaczenia opisanej części działki ewidencyjnej nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice poprzez likwidację obszaru ZR i zakwalifikowanie wyłączonego terenu do obszaru oznaczonego na rysunku symbolem 11PU1, całkowite usunięcie pasa izolacyjnego planowanego na działce nr 1599/9, która w całości stanowi drogę dojazdową do działki nr 1599/8 i 1599/7 oraz wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej w terenach 11PU1 (działki nr 1599/8 i 1599/9).					
13.	16.09.2022	Zarząd osiedla Zagrody w Niepołomicach [...]*	Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania środowisko. 1. Brak w układzie obsługi komunikacyjnej oznaczenia (KDD/KDW) istniejącej drogi – ulicy Poręby dz. nr 969. Wnoszą o uwzględnienie tej drogi w układzie komunikacyjnym – oznaczanie na mapie stanowiącej załącznik graficzny do planu. 2. Nie uwzględniono wniosków mieszkańców dotyczących	Dz. nr 969 ul. Poręby	**7MN3, 6ZR**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej KDW. Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia projektu planu dostosowane zostały do profilu

			ograniczenia lokalizowania inwestycji znacząco oddziaływających na środowisko najbliżej obszaru zabudowy mieszkaniowej, lub takich które mogą pośrednio oddziaływać na tereny mieszkalne np. związane z występującą na tym obszarze różą wiatrów. Nadal plan dopuszcza lokalizowanie zakładów, których rodzaj działalności jest nierozerwalnie związany z emisją zanieczyszczeń uciążliwych dla mieszkańców. Brak jest wyznaczonych terenów o określonym stopniu uciążliwości – najmniej uciążliwe winny być zlokalizowane najbliżej granicy z obszarem zabudowy mieszkaniowej, najbardziej uciążliwe w możliwie największej odległości od obszarów mieszkalnych. Zapis par. 7 pkt 2 brzmi: „dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w terenach oznaczonych symbolami PU1, PU2, PUt, PUo;" czyli w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkalnych. Wnoszą o uwzględnienie stanowiska mieszkańców. 3. Brak zapisów chroniących mieszkańców przed lokalizacją zakładów typu krematorium (spopielarnia zwłok) itp. Kilka lat temu jeden z przedsiębiorców chciał wybudować tego typu zakład na terenie Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej – sprawa była nagłośniona w mediach. Krematoria powinny być lokalizowane w wyznaczonych planem zagospodarowania przestrzennego obszarach, przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza oraz jak najdalej od budynków mieszkalnych.					prowadzonej już na poszczególnych nieruchomościach działalności oraz do ustaleń obowiązującego mpzp. Ad.3. Uwaga uwzględniona poprzez zapis o zakazie lokalizacji spopielarni zwłok.
14.	06.09.2022	Nidec Motors & Actuators Sp. z o.o. ul. Skarbowa 36, 32-005 Niepołomice	W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłasza następujące uwagi: 1. W załączniku graficznym do nowego planu wskazane są gazociągi, linie elektroenergetyczne i stacje trafo na terenie zakładów (np. zasilające Nidec). Ich zdaniem może to potencjalnie rodzić ograniczenia w przypadku planowanych przebudów/rozbudów w przyszłości (zamiast wyłącznie uzgodnień z gestorem sieci mogą mieć problem z niezgodnością z planem i koniecznością jego zmiany). W załączniku graficznym do poprzedniego planu takich elementów nie było i zwracają się z prośbą o ich usunięcie. 2. W par. 7 ust. 5 mają zapis dotyczący zakazu lokalizacji w granicach planu zbiorników z substancjami ropopochodnymi. Zapis jest bardzo ogólny, ale uderza w możliwość wykonania zbiorników z olejem opałowym (zewnętrznych, ale może i wewnętrznych). W obliczu prognoz dotyczących dostępności gazu zablokuje to możliwość alternatywnego ogrzewania obiektów olejem opałowym i może doprowadzić do zatrzymania produkcji. Dodatkowo zapis ten może być różnie interpretowany w przypadku lokalizacji zbiorników na olej napędowy służący do napędzania silników pomp pożarowych w które są wyposażone ich obiekty. Mając na uwadze powyższe zwracają się z prośbą o wprowadzenie zapisów umożliwiających magazynowanie olejów opałowych w celach ogrzewania obiektów oraz olejów napędowych do napędzania silników pomp pożarowych.	Nieruchomości objęte przeznaczeniem 6PU1	**6PU1**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga nieuwzględniona - graficzne oznaczenia infrastruktury technicznej stanowią wyłącznie elementy informacyjne planu – z ustaleń tekstowych wynika jednoznacznie możliwość rozbudowy, przebudowy a także likwidacji poszczególnych jej elementów. Ad.2. Uwaga uwzględniona poprzez korektę zapisów.

15.	16.09.2022	Devlo Michał i Łukasz Tomera spółka jawna	Wnoszą o: 1. Zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, w tym działek nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice, w szczególności w zakresie proponowanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, form zabudowy (utrzymanie dotychczasowej zabudowy szeregowej), oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy. 2. zmianę planowanego przeznaczenia opisanej działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice poprzez likwidację obszaru 10ZR i włączenie jego obszaru do przyległego obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 2mn2, 3. likwidację pasa zieleni izolacyjnej przeznaczonego do zagospodarowania zielenią przebiegającego przez działki nr 1599/8 i nr 1599/7 w obrębie ustalonej drogi dojazdowej. Wskazani w części opisowej planu zagospodarowania: § 7 pkt 11 lit. b. na który powołuje się autor w § 20 pkt 4.” Ustala się nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 11 lit. b.”, gdyż jego brak całkowicie uniemożliwia interpretację zapisów w nim zawartych. Uzasadnienie: Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej obejmuje swym zakresem m.in. nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice, objętą księgą wieczystą […]* o powierzchni 0,1743ha. Wnosząca niniejsze uwagi Devlo Michał i Łukasz Tomera spółka jawna dysponuje w stosunku do w/w nieruchomości prawem własności. W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej teren działek ewidencyjnej nr 1600/2 objęty został w zdecydowanej części obszarem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN2 (tereny z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną), w mniejszej części – od strony północnej i północno-zachodniej na całej długości działki nr 1600/2 – symbolem ZR (tereny zieleni nieurządzone). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice zostało przyjęte uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007r. Obowiązująca treść uwzględniająca dotychczasowe zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice została uchwalona dnia 6 maja 2021r. Podjęta została na podstawie uchwały nr XVI/207/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i	Dz. nr 1600/2, 1599/8, 1599/7	**2MN2, 11PU1, 9ZR, 10ZR**	**Uwaga częściowo nieuwzględniona**		Ad.1. Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W zakresie wskaźników zainwestowania terenu uwaga uwzględniona poprzez korektę wskaźników pozwalającą na dochowanie zgodności z ustaleniami studium. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy szeregowej - ustalenia 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. Ad.2 Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ze studium - poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w kierunku intensywnie zagospodarowanej strefy inwestycyjnej nie znajduje uzasadnienia dla zastosowania odstępstwa. Ad.3. Uwaga uwzględniona częściowo poprzez zmianę lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej.

			kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, obejmuje cały obszar Miasta i Gminy Niepołomice w granicach administracyjnych gminy. Wśród celów polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice w studium zakreślano między innymi tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa oraz wyposażania istniejących i rozwijanych zespołów mieszkalnych w infrastrukturę społeczną, rekreacyjną i techniczną. Jednocześnie w uzasadnieniu przyjętych rozwiązań polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice stwierdzono, że gospodarka przestrzenna miasta powinna być dostosowana do charakterystycznych dla tego obszaru uwarunkowań rozwoju, niwelowaniu problemów rozwojowych, a przede wszystkim realizacji potrzeb mieszkańców. Wśród podstawowych założeń przekształceń struktury przestrzennej wskazano kształtowanie strefy śródmiejskiej utrzymując relatywnie wysoką intensywność zabudowy, z wykluczeniem zabudowy wysokiej. Za dominującą formę zabudowy mieszkaniowej przyjęto zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych. W centralnych częściach miasta oraz przy głównych trasach komunikacyjnych zaznaczono dążenie do rozwoju mieszanych form zagospodarowania mieszkaniowo-usługowych. Jednocześnie ograniczono rozwój zabudowy wielorodzinnej wykluczając nową zabudowę przekraczającą 11 metrów wysokości ponad poziomem terenu oraz liczbę trzech kondygnacji nadziemnych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice teren działek ewidencyjnych nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice objęty został obszarem oznaczonym symbolem MN2. Obejmują tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w tym zorganizowane zespoły zabudowy. Wyżej wymienione tereny przeznaczone są pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na jednostkach terenowych oznaczonych symbolem MN dopuszcza się lokalizowanie wbudowanych obiektów usługowych, np. przedszkoli, obiektów opieki zdrowotnej, szkół. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Zabudowę bliźniaczą dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3. Zabudowa szeregowa dopuszczona została na terenach MN1, MN2. Zgodnie ze Studium działki nr 1600/2, oznaczone symbolem MN2, poddane zostały następującym zasadom kształtowania zabudowy mieszkaniowej: - wskaźnik intensywności zabudowy: nie większy niż 0,4; - procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%; - maksymalna wysokość zabudowy: 10m; - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700m2. Obecnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej, w ramach której uwzględnione zostały przedmiotowe działki ewidencyjne nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice, został przyjęty i uznany za zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice					

			uchwalonego uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach dnia 9 stycznia 2007r., uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. Działki ewidencyjne nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice zostały objęte oznaczeniem MN2, co oznacza, że podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na tak oznaczonych terenach ustanowiono zakaz lokalizacji urządzeń emitujących pola elektroenergetyczne. W/w działki ewidencyjne leżą w zasięgu stanowiska archeologicznego. W § 10 ust. 2 uchwały nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. wskazano, że na terenach zabudowy mieszkaniowej – w sytuacji, gdy bezpośrednio przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się budynek na działce sąsiedniej – ustala się prawo dobudowy nowo wznoszącego budynku do budynku sąsiada – jako segmentu bliźniaczego lub jako plombę w zabudowie ciągłej, chyba że obie działki mają szerokość większą niż 18 metrów każda, a budynek sąsiada ma konstrukcję drewnianą. Ponadto co do zasady zamierzone inwestycje segmentów bliźniaczych są dopuszczalne. Inwestorzy zobowiązani są do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach terenu własnej inwestycji, tj. dla zabudowy mieszkaniowej: co najmniej 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny. Uchwała nie ogranicza, a jednocześnie w równym zakresie reguluje różnorodne formy zabudowy mieszkalnej, tj. zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. Jednostki terenowe oznaczone symbolem MN poddane zostały zasadom kształtowania zabudowy mieszkaniowej, to jest między innymi: - wskaźnik powierzchni zabudowanej: 40%, - wskaźnik intensywności zabudowy nieokreślony, - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%. - maksymalna wysokość zabudowy 11m, - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni, Z uwagi na kompleksowość planów zagospodarowania na obszarze całego Miasta i Gminy Niepołomice zasadne jest odwołanie do przyjętego uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części miasta Niepołomice w zakresie jednostek terenowych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach wydzielonych terenów o tym przeznaczeniu dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. W § uchwały nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. odniesiono się do terenów z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną. Ustalono między innymi następujące zasady zagospodarowania takich terenów i kształtowania ich zabudowy:					

			- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%, - wskaźnik terenu biologicznie czynnego: minimum 30%, - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1, - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0, - wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11m, - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni, Powyższe parametry dotyczące działek zlokalizowanych naprzeciwko, po drugiej stronie ciągu komunikacyjnego w stosunku do działek nr 1600/2. Warto w tym miejscu zaznaczyć, iż do czasu powyższej zmiany przedmiotowe działki nr 1600/2 oraz działki o tym samym przeznaczeniu zlokalizowane po drugiej stronie drogi, których uchwała nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. dotyczyła, były uregulowane jednolicie. Nie zachodzą żadne okoliczności, aby regulować ich przeznaczenie odmiennie. Pomimo tego, że postulują odstępstwo w tym zakresie od postanowień Studium, należy zauważyć, iż uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące innych obszarów gminy wykazują pewne odmienności. Dla przykładu można przytoczyć omówiony wyżej wskaźnik maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, który mocy uchwały nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. ustalono wartość 1,0, a w Studium zakreślono przyjmowanie wartości nie większej niż 0,5. Podobnie w zakresie regulowania maksymalnej wysokości zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania dla centralnej części miasta Niepołomice przyjęto wartość 11m, mimo że Studium dla tak oznaczonego obszaru zezwala na maksymalną wysokość zabudowy o wysokości 10 m. Stąd pragną zaznaczyć, iż niezgodność prezentowych wniosków ze Studium nie oznacza jednoznacznie o ich niedopuszczalności, gdyż równe traktowanie obywateli, w tym właścicieli nieruchomości, jest zasadą w administracji publicznej. Zatem rozwiązania przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny traktować właścicieli nieruchomości o tym samym przeznaczeniu, w miarę możliwości, jednakowo. Przeciwne postępowanie nie może być chronione prawem jako mieszczące się w granicach dopuszczalnego władztwa planistycznego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dotyczy także działek nr 1600/2. Oznaczenie w w/w dokumencie planistycznym jednostek terenowych symbolem 1-3MN2 wskazuje na przeznaczenie terenów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych. W ramach wydzielonych terenów o tym przeznaczeniu dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników. Ustalono między innymi następujące zasady zagospodarowania przestrzennego takich terenów i kształtowania ich zabudowy:					

			- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%, - wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50%, - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01, - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, - wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10m, - obowiązek realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszej niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni, W tym stanie rzeczy zarzucają, że wprowadzenie obszaru oznaczonego na rysunku planu 2MN2 narusza w sposób nadmierny prawo do wykorzystywania swego prawa właścicielskiego według własnych potrzeb o ile jest zgodne z prawem i nie narusza praw innych osób. Prawo to wynika z art. 140 kodeksu cywilnego/ Przeznaczenie terenów działek ewidencyjnych nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wyłącznie budynków wolnostojących i bliźniaczych nie uwzględnia możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków szeregowych, na co Studium zezwala. Dodają, iż przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym wariancie niezasadnie różnicuje zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej. Uchwała nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. kształtowała warunki zabudowy w sposób prawidłowy i nie stała w sprzeczności z zapisami Studium. Ograniczenia w w/w zakresie zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zakreślone zostały jeszcze surowiej, nawet w porównaniu z ograniczeniami wprowadzonymi uchwałą nr XVI/200/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 lutego 2020 r. dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części centralnej miasta Niepołomice. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Nie kwestionując dokonanego podziału zaznaczyć należy, iż w jego obrębie znajdują się tereny z przeznaczeniem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i powinny ona być traktowane jednolicie w porównaniu do innych działek o tym samym przeznaczeniem które leżą w identycznych uwarunkowaniach terenowych. W związku z powyższym w zakresie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania ich zabudowy prawo własności właścicieli działek nr 1600/2 ucierpi, co kwalifikować należy jako nadmierne ograniczenie i niewspółmierną integrację władzy planistycznej w indywidualne uprawnienia właścicielskie własności członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W szczególności odzwierciedla to podwyższenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego do 50%, usytuowanie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w wymiarze jedynie 0,6 oraz ograniczenie do wysokości 10m zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Potwierdzeniem powyższego zarzutu jest również projektowany przepis uregulowany w § 5 ust. 9, zgodnie z którym					

			na terenie działek oznaczonym symbolem między innymi MN2 w obrębie jednej działki dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego, co wyklucza zabudowę szeregową. W projekcie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej części działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice oznaczony został symbolem ZR, zatem ma stanowić teren zieleni nieurządzonej, pełniący funkcję pasa izolacyjnego pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu. Zasadność takiego przeznaczenia poddają w wątpliwość jednocześnie wskazując, iż domagają się zakwalifikowana całego terenu działki nr 1600/2 do obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze zmianami wnioskowanymi powyżej. Analizując cały projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej nie sposób jednoznacznie stwierdzić, jakimi kryteriami kierował się organ sporządzający w/w/ projekt, kwalifikując ten teren jaki zieleń nieurządzoną (symbol ZR). Widoczna jest niekonsekwencja chociażby na dużych obszarach o identycznej budowie terenu na północ od przedmiotowych działek, których przeznaczeniem w projekcie ma być zabudowa produkcyjno-usługowa. Jest to na tyle rażąca niekonsekwencja władz planistycznych, że bez wykazania niewątpliwego, narzucającego się nadrzędnego celu publicznego nie powinna być chroniona prawem. Cel taki nie jest wskazany ani umotywowany. Stąd zasadnym jest ujednolicenie przeznaczenie działki nr 1600/2 – w tym przypadku – zgodnie z rzeczywistością, jako tereny przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy tej okazji należy zarzucić, że zasadniczo brak jest uzasadnienia motywów, dla których na obszarze działek ewidencyjnych nr 1599/7, nr 1599/8 i 1599/9 obręb 0001 Niepołomice w projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej przewidzianej został obszar oznaczony jako pas izolacyjny przeznaczony do zagospodarowania zielenią w obrębie drogi dojazdowej do e/e działek. W § 27 ust. 2 pkt 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zastrzeżono, że między innymi zieleń izolacyjna jest podstawowym przeznaczeniem terenów zieleni nieurządzonej. Jednakże pasy zieleni izolacyjnej nie zostały zakreślone w granicach terenów oznaczonych symbolem ZP, lecz na działkach sąsiednich, w tym na obszarze drogi koniecznej prowadzącej do działek nr 1599/7 oraz nr 1599/8. Utworzenie na terenie w/w działki pasa zieleni izolacyjnej wszakże nie tylko zaburzy panujący na tym terenie sposób zagospodarowania, ale pozbawi właścicieli możliwości dojazdu do nieruchomości jak dotychczas. Jest to oczywista sprzeczność części graficznej i tekstowej, która dyskwalifikuje ważność projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W części opisowej dotyczącej pasa izolacyjnego przeznaczonego do				

			zagospodarowania zielenią autor powołuje się na zapis „W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 11 lit. b". Niestety, części opisowa nie zawiera § 7 pkt 11 lit. b. Uważają, że w demokratycznym państwie prawa nie może dochodzić do sytuacji, w której z błahych powodów dochodzi do pozbawienia właścicieli możliwości wykorzystania terenu w sposób oczywiście sprzeczny z ich wolą a nie sprzeczny z prawem. Władztwo planistyczne nie sięga bowiem tak daleko. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nakazuje przy planowaniu uwzględniać prawo własności (interes indywidualny) a wyjątkiem od tej zasady ochrona interesu społecznego. Interes społeczny musi być jasny, konieczny i uzasadniony, a nie tylko hipotetyczny. W ich ocenie projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w/w/ zasady nie odzwierciedla. Dlatego wnoszą o zmianę planowanego przeznaczenia opisanej części działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice poprzez likwidację obszaru ZR i zakwalifikowanie wyłączonego terenu do obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN2. Ponadto wnoszą o zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która zbyt głęboko ingeruje w wąskie tereny zabudowy jednorodzinnej, ograniczając tym możliwości zagospodarowania działki oraz wyjaśnienie nieprawidłowości związanych z § 7 pkt 11 lit. b.					

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

Projekt planu został ponownie w części wyłożony 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 6 uwag, których Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice nie uwzględnił.

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.	07.12.2022	[…]*	Niniejszym składa swoje uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Proszę o uwzględnienie w opracowywanym projekcie zachowania dotychczasowo istniejącej nieprzekraczalnej linii zabudowy uwidocznionej na mapie obecnie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu. Prośbę o utrzymanie nieprzekraczającej linii zabudowy uwidocznionej na mapie, będącej graficznym załącznikiem do Uchwała 1 Nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 roku, motywuje faktem iż projekt nowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu w planowej formie ogranicza możliwość zlokalizowania budynków mieszkalnych na jego działce w sposób istotny, do takiego stopnia iż po akceptacji takiej formy projektu w ogóle nie będzie możliwa budowa tych domów. Prosi o pozytywne rozpatrzenie jego sprawy i wprowadzenie jego uwagi.	Brak wskazanej nieruchomości	Brak wskazanej nieruchomości		**Uwaga nieuwzględniona**	Uwaga nieuwzględniona – nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone w projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem klasyfikacji dróg, ich parametrów technicznych oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

2.	08.12.2022	[…]*	Składają następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej: 1. Wnioskują o likwidację zapisu ujętego w tekście projektu ustaleń planu § 4 p. 4 „Elementy informacyjne oznaczone na rys. projektu planu" p. 12 w brzmieniu „planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy" oraz likwidację oznaczenia na rys. projektu planu. Uzasadnienie: zapis ten stoi w sprzeczności z prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę nr 1097.2022 znak: AB. 6740.1538.2021.SN nr 1213.2022 znak: AB.6740.1669.2021.SN nr 1219.2022 znak: AB.6740.6.260.2022.SN wydanych dla obiektów kubaturowych na ich działkach nr: 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. W sąsiedztwie znajdują się tereny zieleni nieurządzonej, na których można taki zbiornik planować a przeznaczenie terenów 9PU1 przemysłowych, budowlanych pod suchy zbiornik przeciwpowodziowy jest nielogiczne i nieuzasadnione ekonomicznie. Obecnie obowiązujący plan miejscowy nie wskazywał obszaru pod planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy na terenie naszych działek 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. Obecnie proponowany zapis jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice - zmiana nr 2 uchwalonego Uchwałą Nr XXX/381/21 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 6 maja 2021 r. Punkt 9.3.2 tekstu studium wyraźnie określa szczegółowe zasady interpretowania ustaleń i zapisów studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie przeznaczenia terenów funkcja dominująca może być uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania. W obecnej sytuacji prawnej instytucją odpowiedzialną za retencję wody na ciekach wodnych oraz realizację zbiorników przeciwpowodziowych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, które nie planuje budowy jakiegokolwiek zbiornika w tym obszarze, określenie takiego obszaru przez gminę Niepołomice jest bezpodstawne i wychodzące poza kompetencje. Jednocześnie wskazują, iż brak jest podstaw prawnych oraz faktycznych dla zmiany MPZP dla działek 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 poprzez nakreślenie na obszarze tych działek lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego, bowiem: - dokumenty planistyczne nie wskazują jakich konkretnie inwestycji wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, a objętych w nim wariantami dotyczyć ma zmiana MPZP odnośnie ww. działek, - brak jest wskazania w przedmiotowym rozporządzeniu, że na działkach nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 ma być umiejscowiony suchy zbiornik przeciwpowodziowy, czy też inna inwestycja tam wskazana; - założenie umiejscowienia na ww. działkach suchego zbiornika	Dz. nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 (nieruchomości częściowo objęte ponownym wyłożeniem)	**9PU1**		**Uwaga nieuwzględniona**	Uwaga nieuwzględniona Ze względu na potrzebę ochrony istniejących terenów zainwestowanych w Gminie Niepołomice, wymagane jest dostosowanie urządzeń technicznych i budowli, tak aby możliwie najskuteczniej chroniły nieruchomości zlokalizowane w gminie przed negatywnymi skutkami zjawisk atmosferycznych. Deszcze nawalne w Polsce występują od kwietnia do września, oraz są szczególnie obfite w południowych rejonach Polski, co może powodować problemy z odprowadzaniem dużej ilości wody oraz zwiększać ryzyko powodziowe. Z tego powodu w Gminie zachodzi potrzeba rozwinięcia infrastruktury przeciwpowodziowej, co z kolei powinno zostać poprzedzone odpowiednim planowaniem przestrzennym, które zabezpieczy rezerwy terenowe umożliwiające przeprowadzenie niezbędnych prac. Opracowany w 2014 roku „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie Potoku Drwinka", wskazał szereg inwestycji niezbędnych do przeprowadzenia, które znacząco zwiększą bezpieczeństwo przeciwpowodziowe w gminie. Jednym z przedsięwzięć tego opracowania jest budowa

			przeciwpowodziowego a tym samym zmiana MPZP dla tych działek, zostało dokonane pomimo faktu nieistnienia planów i założeń do budowy przez jednostkę publiczną Wody Polskie takiego zbiornika; - dokonano wyboru jednego z wariantów wskazanych w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, mimo, że pozostałe warianty nie zakładają budowy takiego zbiornika oraz wykazują na wskazaną w rozporządzeniu wyższą efektywność ochrony przeciwpowodziowej; - dokonano wyboru wariantu wskazanego w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, wyłącznie wobec okoliczności niepowodzeń Gminy w zakresie zmian MPZP zakładających budowę przepompowni nr I w Niepołomicach, a tym samym wyboru innego wariantu mniej efektywnego i nieuzasadnionego ekonomicznie; Dodatkowo z informacji przekazanych im na spotkaniu z Burmistrzem Niepołomic w temacie lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego na działkach 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 wynika, że Gmina zleciła opracowanie studium poprawy ochrony przeciwpowodziowej w obrębie strefy NSI i jest w jego posiadaniu. Opracowanie wskazało jako najbardziej optymalne rozwiązanie budowę przepompowni na działce nr 943/1, 943/2 (najkrótszy rurociąg) i zbudowanie potrzebnej infrastruktury (rurociągu) umożliwiającej wypompowanie wody ze strefy do Wisły. Takie rozwiązanie zapewnia usunięcie wód powodziowych z terenu strefy w krótkim czasie. Z uwagi na niskie spadki terenu w obrębie strefy zastosowanie suchego zbiornika przeciwpowodziowego (nawet bez analizy ekonomicznych aspektów tej inwestycji) nie zapewnia odpływu wody. Studium również uwypukliło kwestie czasu odprowadzenia wody z zalanego terenu, szczególnie w obrębie stref przemysłowych gdzie szybki powrót przedsiębiorstw do normalnego funkcjonowania jest w interesie całej społeczności. Niezależnie od powyższego, wskazują, iż zasadnym wariantem na budowę zbiorników przeciwpowodziowych ze względu na ukształtowanie i powierzchnie terenu oraz ewentualny koszt wykupu działek jest wykonanie ich na lewym brzegu rzeki Drwinka gdzie znajdują się tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2ZN - tereny zieleni nieurządzonej. Gdzie w terenach tych dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Zatem działek tych nie trzeba by było poddawać zmianie przeznaczenia terenów. Przy projektowaniu zbiorników duże znaczenia ma również ukształtowanie terenów zielonych znajdujących się po drugiej stronie rzeki Drwinka do działek o nr ewidencyjnych 1578/1, 1578/2, 1573, 1577, 1575, 1576, 1579 położonych w m. Niepołomice, których lokalizacja jest zdecydowanie bardziej sprzyjająca gdyż tereny te znajdują się w lekkim pochyleniu od cieku wodnego w kierunku terenów zielonych gdzie zbiorniki można by było posadowić zdecydowanie niżej a nie jak w przypadku prawego brzegu, który podnosi się w kierunku drogi ul. Wimmera. Dodatkowo wskazuje, że według długoletnich badań oddziaływanie zbiorników wodnych odczuwalne jest dopiero kilka kilometrów poniżej ich wykonania a					suchego zbiornika, który ma zostać zlokalizowany na obszarze Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Inwestycja ma dotyczyć budowy murków ochronnych, zabezpieczających tereny strefy inwestycyjnej oraz lokalizację suchego zbiornika, mającego za zadanie przejąć nadmiar wód spływających w ten obszar. Będzie to umożliwiało należytą ochronę terenów zainwestowanych oraz zabezpieczy niezagospodarowane tereny, warunkując ich dalszy racjonalny rozwój. Zadanie to wymaga jednak ochrony tych terenów przed zabudowaniem, w związku ze wzrastającą presją inwestycyjną.

			najlepszym rozwiązaniem zabezpieczającym przed powodzią jest zabudowa kaskadowa zbiornikami wodnymi. W zaistniałym przypadku (lewy brzeg rzeki Drwinki) taki wariant jest możliwy do wykonania, gdyż kilkaset metrów za przepustem pod ulicą Wimmera znajdują się już istniejące zbiorniki wodne na rzece Drwinka (wzdłuż ulicy Moczydło), które zlokalizowane są na terenach 6 i 7 ZE (powierzchnia tych terenów to około 1,25 ha). Możliwość budowy dodatkowego zbiornika czy powiększeniu już istniejących zbiorników na potoku Drwinka jest możliwa na terenach, które nie będą niosły ze sobą potrzeby zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co znacznie skróciłoby czas ich projektowania tym samym wykonania oraz zmniejszy to koszt wykonania samych zbiorników poprzez cenę wykupu i odszkodowań zależną od rodzaju przeznaczenia terenu - różnica pomiędzy terenami przemysłowymi a terenami zielonymi jest znacząca (nawet 10 X) oraz zabudową tam się znajdującą. Dodatkowo znacznie koszty podniesie konieczność zabezpieczenia infrastruktury towarzyszącej, między innymi sam potok Drwinka, który przy zabudowie na terenach przemysłowych należałoby ubezpieczyć na całej długości cieku wzdłuż zbiornika obiektami betonowymi, które uniemożliwiłyby rozmywanie jego skarp. Ponadto należałoby ubezpieczyć również elementami betonowymi drogę znajdującej się na nasypie tj. ul. Wimmera na całej długości wykonania zbiorników, które zabezpieczałyby przed podmywaniem karp i przesiąkami, w przypadku ich braku mogłoby to spowodować wymywanie materiału z pod nasypów i ewentualne załamy w drodze. Koszt wykonania ścian szczelinowych dla takiego założenia do warstw nieprzepuszczalnych będzie wyższy niż koszt całej pozostałej inwestycji związanej ze zbiornikiem. Koszty wykonania ubezpieczeń mogłyby być ograniczone do minimum poprzez zlokalizowanie zbiorników na terenach zieleni (lewy brzeg rzeki Drwinki), gdzie tak naprawdę główne ubezpieczenie musiałoby być wykonane jedynie na odcinku rzeki Drwinka na długości jakiej zostanie wykonany zbiornik dodatkowo tereny te mają tak dużą powierzchnię, że mogą być znacznie oddalone od infrastruktury towarzyszącej, na którą zbiornik nie miałby bezpośredniego oddziaływania i nie trzeba by było ponosić kosztów dodatkowych zabezpieczeń. 2. Wnioskują o zmianę - uściślenie lub likwidację zapisu § 6 p. 2 pp. 3 projektu ustaleń planu którego treść jest następująca: „w obszarze plan dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową” Uzasadnienie: zapis ten jest absolutnie nieprecyzyjny, plan winien określać konkretnie gdzie i jakiego typu urządzenia można lokalizować, gdyż dotyczy to ograniczeń w użytkowaniu terenów, co powoduje utratę ich wartości i dużej uznaniowości działań urzędników. Podsumowanie: Niedostosowanie projektu planu Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem do przepisów prawa miejscowego,				

			ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych spowoduje zaskarżenie przez nich proponowanego planu miejscowego do sądu. Wskazane wyżej zapisy projektu planu stanowić będą, w przypadku braku dokonania ich zmiany, przekroczenie przez organ władztwa planistycznego i naruszeniu zasad proporcjonalności i równości oraz o przyjęciu środków nieadekwatnych i nieproporcjonalnych do osiągnięcia zamierzonych celów. Mając powyższe na uwadze, nie sposób również nie wskazać, że Organ nie przedstawił w zasadzie żadnych konkretnych przyczyn, które uzasadniały - w sposób przekonujący - przyjęcie rozwiązania zakładającego stworzenie kosztem działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Zaakcentować trzeba szczególnie, że - w tym zakresie - brak jest w istocie uzasadnienia a zawarta w PONS lakoniczna argumentacja nie przekonuje do rozwiązania polegającego na przeznaczeniu ww. działek pod realizację suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Wskazują, iż przyjęcie powyższych rozwiązań i umiejscowienie zbiornika przeciwpowodziowego w planowanym w projekcie MPZP miejscu prowadzi do nadmiernego ograniczenia ich prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji) i jest rażąco nieproporcjonalne (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Ingerencja w wykonywanie prawa własności musi uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie 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, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Mając na uwadze powyższe, przyjęte w projekcie Planu rozwiązanie nadmiernie i nieproporcjonalnie ingeruje w prawa właścicielki działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2 i 1579. Dokumentacja planistyczna nie daje też odpowiedzi dlaczego planowany zbiornik musi przebiegać właśnie przez ww. działki. Nie może budzić uzasadnionych wątpliwości, że w przypadku wykorzystania przez organ planistyczny możliwości ograniczenia prawa własności podmiotów prywatnych, decyzja o takim ograniczeniu powinna być szczegółowo uzasadniona ponieważ w innym przypadku pozbawia się właścicieli poczucia bezpieczeństwa i sprawiedliwości. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do					

			przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 PlanZagospU. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe. W przedmiotowej sprawie rozwiązania planistyczne zaprezentowane w planie MPZP w zakresie usytuowania zbiornika przeciwpowodziowego są całkowicie dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zatem mając na względzie powyższe wnoszą jak na wstępie. Załączniki: mapa ewidencyjna obszaru działek PZT obszaru działek					
3.	09.12.2022	[…]*	Składają następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej: 1. Wnioskują o likwidację zapisu ujętego w tekście projektu ustaleń planu § 4 p. 4 „Elementy informacyjne oznaczone na rys. projektu planu" p. 12 w brzmieniu „planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy" oraz likwidację oznaczenia na rys. projektu planu. Uzasadnienie: zapis ten stoi w sprzeczności z prawomocnymi decyzjami o pozwoleniu na budowę nr 1097.2022 znak: AB. 6740.1538.2021.SN nr 1213.2022 znak: AB.6740.1669.2021.SN nr 1219.2022 znak: AB.6740.6.260.2022.SN wydanych dla obiektów kubaturowych na ich działkach nr: 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. W sąsiedztwie znajdują się tereny zieleni nieurządzonej, na których można taki zbiornik planować a przeznaczenie terenów 9PU1 przemysłowych, budowlanych pod suchy zbiornik przeciwpowodziowy jest nielogiczne i nieuzasadnione ekonomicznie. Obecnie obowiązujący plan miejscowy nie wskazywał obszaru pod planowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy na terenie naszych działek 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579. Obecnie proponowany zapis jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niepołomice - zmiana nr 2 uchwalonego Uchwałą Nr XXX/381/21 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 6 maja 2021 r. Punkt 9.3.2 tekstu studium wyraźnie określa szczegółowe zasady interpretowania ustaleń i zapisów studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie przeznaczenia terenów funkcja dominująca może być uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania. W obecnej sytuacji prawnej instytucją odpowiedzialną za retencję wody na ciekach wodnych oraz realizację zbiorników przeciwpowodziowych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, które nie planuje budowy jakiegokolwiek zbiornika w tym obszarze, określenie takiego obszaru przez gminę Niepołomice jest bezpodstawne i wychodzące poza kompetencje.	Dz. nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 (nieruchomości częściowo objęte ponownym wyłożeniem)			**Uwaga nieuwzględniona**	Uwaga nieuwzględniona Ze względu na potrzebę ochrony istniejących terenów zainwestowanych w Gminie Niepołomice, wymagane jest dostosowanie urządzeń technicznych i budowli, tak aby możliwie najskuteczniej chroniły nieruchomości zlokalizowane w gminie przed negatywnymi skutkami zjawisk atmosferycznych. Deszcze nawalne w Polsce występują od kwietnia do września, oraz są szczególnie obfite w południowych rejonach Polski, co może powodować problemy z odprowadzaniem dużej ilości wody oraz zwiększać ryzyko powodziowe. Z tego powodu w Gminie zachodzi potrzeba rozwinięcia infrastruktury przeciwpowodziowej, co z kolei powinno zostać poprzedzone odpowiednim planowaniem przestrzennym, które zabezpieczy rezerwy terenowe umożliwiające przeprowadzenie niezbędnych prac.

			Jednocześnie wskazują, iż brak jest podstaw prawnych oraz faktycznych dla zmiany MPZP dla działek 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 poprzez nakreślenie na obszarze tych działek lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego, bowiem: - dokumenty planistyczne nie wskazują jakich konkretnie inwestycji wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, a objętych w nim wariantami dotyczyć ma zmiana MPZP odnośnie ww. działek, - brak jest wskazania w przedmiotowym rozporządzeniu, że na działkach nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 ma być umiejscowiony suchy zbiornik przeciwpowodziowy, czy też inna inwestycja tam wskazana; - założenie umiejscowienia na ww. działkach suchego zbiornika przeciwpowodziowego a tym samym zmiana MPZP dla tych działek, zostało dokonane pomimo faktu nieistnienia planów i założeń do budowy przez jednostkę publiczną Wody Polskie takiego zbiornika; - dokonano wyboru jednego z wariantów wskazanych w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, mimo, że pozostałe warianty nie zakładają budowy takiego zbiornika oraz wykazują na wskazaną w rozporządzeniu wyższą efektywność ochrony przeciwpowodziowej; - dokonano wyboru wariantu wskazanego w ww. rozporządzeniu, a zakładającego budowę suchego zbiornika w Niepołomicach, wyłącznie wobec okoliczności niepowodzeń Gminy w zakresie zmian MPZP zakładających budowę przepompowni nr I w Niepołomicach, a tym samym wyboru innego wariantu mniej efektywnego i nieuzasadnionego ekonomicznie; Dodatkowo z informacji przekazanych im na spotkaniu z Burmistrzem Niepołomic w temacie lokalizacji suchego zbiornika przeciwpowodziowego na działkach 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 wynika, że Gmina zleciła opracowanie studium poprawy ochrony przeciwpowodziowej w obrębie strefy NSI i jest w jego posiadaniu. Opracowanie wskazało jako najbardziej optymalne rozwiązanie budowę przepompowni na działce nr 943/1, 943/2 (najkrótszy rurociąg) i zbudowanie potrzebnej infrastruktury (rurociągu) umożliwiającej wypompowanie wody ze strefy do Wisły. Takie rozwiązanie zapewnia usunięcie wód powodziowych z terenu strefy w krótkim czasie. Z uwagi na niskie spadki terenu w obrębie strefy zastosowanie suchego zbiornika przeciwpowodziowego (nawet bez analizy ekonomicznych aspektów tej inwestycji) nie zapewnia odpływu wody. Studium również uwypukliło kwestie czasu odprowadzenia wody z zalanego terenu, szczególnie w obrębie stref przemysłowych gdzie szybki powrót przedsiębiorstw do normalnego funkcjonowania jest w interesie całej społeczności. Niezależnie od powyższego, wskazują, iż zasadnym wariantem na budowę zbiorników przeciwpowodziowych ze względu na ukształtowanie i powierzchnie terenu oraz ewentualny koszt wykupu działek jest wykonanie ich na lewym brzegu rzeki Drwinka gdzie znajdują się tereny oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2ZN - tereny zieleni					Opracowany w 2014 roku „Program poprawy bezpieczeństwa powodziowego w dolinie Potoku Drwinka”, wskazał szereg inwestycji niezbędnych do przeprowadzenia, które znacząco zwiększą bezpieczeństwo przeciwpowodziowe w gminie. Jednym z przedsięwzięć tego opracowania jest budowa suchego zbiornika, który ma zostać zlokalizowany na obszarze Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. Inwestycja ma dotyczyć budowy murków ochronnych, zabezpieczających tereny strefy inwestycyjnej oraz lokalizację suchego zbiornika, mającego za zadanie przejąć nadmiar wód spływających w ten obszar. Będzie to umożliwiało należytą ochronę terenów zainwestowanych oraz zabezpieczy niezagospodarowane tereny, warunkując ich dalszy racjonalny rozwój. Zadanie to wymaga jednak ochrony tych terenów przed zabudowaniem, w związku ze wzrastającą presją inwestycyjną.

			nieurządzonej. Gdzie w terenach tych dopuszcza się realizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej. Zatem działek tych nie trzeba by było poddawać zmianie przeznaczenia terenów. Przy projektowaniu zbiorników duże znaczenia ma również ukształtowanie terenów zielonych znajdujących się po drugiej stronie rzeki Drwinka do działek o nr ewidencyjnych 1578/1, 1578/2, 1573, 1577, 1575, 1576, 1579 położonych w m. Niepołomice, których lokalizacja jest zdecydowanie bardziej sprzyjająca gdyż tereny te znajdują się w lekkim pochyleniu od cieku wodnego w kierunku terenów zielonych gdzie zbiorniki można by było posadowić zdecydowanie niżej a nie jak w przypadku prawego brzegu, który podnosi się w kierunku drogi ul. Wimmera. Dodatkowo wskazuje, że według długoletnich badań oddziaływanie zbiorników wodnych odczuwalne jest dopiero kilka kilometrów poniżej ich wykonania a najlepszym rozwiązaniem zabezpieczającym przed powodzią jest zabudowa kaskadowa zbiornikami wodnymi. W zaistniałym przypadku (lewy brzeg rzeki Drwinki) taki wariant jest możliwy do wykonania, gdyż kilkaset metrów za przepustem pod ulicą Wimmera znajdują się już istniejące zbiorniki wodne na rzece Drwinka (wzdłuż ulicy Moczydło), które zlokalizowane są na terenach 6 i 7 ZE (powierzchnia tych terenów to około 1,25 ha). Możliwość budowy dodatkowego zbiornika czy powiększeniu już istniejących zbiorników na potoku Drwinka jest możliwa na terenach, które nie będą niosły ze sobą potrzeby zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co znacznie skróciłoby czas ich projektowania tym samym wykonania oraz zmniejszy to koszt wykonania samych zbiorników poprzez cenę wykupu i odszkodowań zależną od rodzaju przeznaczenia terenu - różnica pomiędzy terenami przemysłowymi a terenami zielonymi jest znacząca (nawet 10 X) oraz zabudową tam się znajdującą. Dodatkowo znacznie koszty podniesie konieczność zabezpieczenia infrastruktury towarzyszącej, między innymi sam potok Drwinka, który przy zabudowie na terenach przemysłowych należałoby ubezpieczyć na całej długości cieku wzdłuż zbiornika obiektami betonowymi, które uniemożliwiłyby rozmywanie jego skarp. Ponadto należałoby ubezpieczyć również elementami betonowymi drogę znajdującej się na nasypie tj. ul. Wimmera na całej długości wykonania zbiorników, które zabezpieczałyby przed podmywaniem karp i przesiąkami, w przypadku ich braku mogłoby to spowodować wymywanie materiału z pod nasypów i ewentualne załamy w drodze. Koszt wykonania ścian szczelinowych dla takiego założenia do warstw nieprzepuszczalnych będzie wyższy niż koszt całej pozostałej inwestycji związanej ze zbiornikiem. Koszty wykonania ubezpieczeń mogłyby być ograniczone do minimum poprzez zlokalizowanie zbiorników na terenach zieleni (lewy brzeg rzeki Drwinki), gdzie tak naprawdę główne ubezpieczenie musiałoby być wykonane jedynie na odcinku rzeki Drwinka na długości jakiej zostanie wykonany zbiornik dodatkowo tereny te mają tak dużą powierzchnię, że mogą być znacznie oddalone od infrastruktury towarzyszącej, na którą zbiornik nie miałby bezpośredniego oddziaływania i nie trzeba by było ponosić					

			kosztów dodatkowych zabezpieczeń. 2. Wnioskują o zmianę - uściślenie lub likwidację zapisu § 6 p. 2 pp. 3 projektu ustaleń planu którego treść jest następująca: „w obszarze plan dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową” Uzasadnienie: zapis ten jest absolutnie nieprecyzyjny, plan winien określać konkretnie gdzie i jakiego typu urządzenia można lokalizować, gdyż dotyczy to ograniczeń w użytkowaniu terenów, co powoduje utratę ich wartości i dużej uznaniowości działań urzędników. Podsumowanie: Niedostosowanie projektu planu Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem do przepisów prawa miejscowego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych spowoduje zaskarżenie przez nich proponowanego planu miejscowego do sądu. Wskazane wyżej zapisy projektu planu stanowić będą, w przypadku braku dokonania ich zmiany, przekroczenie przez organ władztwa planistycznego i naruszeniu zasad proporcjonalności i równości oraz o przyjęciu środków nieadekwatnych i nieproporcjonalnych do osiągnięcia zamierzonych celów. Mając powyższe na uwadze, nie sposób również nie wskazać, że Organ nie przedstawił w zasadzie żadnych konkretnych przyczyn, które uzasadniały - w sposób przekonujący - przyjęcie rozwiązania zakładającego stworzenie kosztem działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2, 1579 suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Zaakcentować trzeba szczególnie, że - w tym zakresie - brak jest w istocie uzasadnienia a zawarta w PONS lakoniczna argumentacja nie przekonuje do rozwiązania polegającego na przeznaczeniu ww. działek pod realizację suchego zbiornika przeciwpowodziowego. Wskazują, iż przyjęcie powyższych rozwiązań i umiejscowienie zbiornika przeciwpowodziowego w planowanym w projekcie MPZP miejscu prowadzi do nadmiernego ograniczenia ich prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji) i jest rażąco nieproporcjonalne (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Ingerencja w wykonywanie prawa własności musi uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie 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, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przy czym w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak					

			najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Mając na uwadze powyższe, przyjęte w projekcie Planu rozwiązanie nadmiernie i nieproporcjonalnie ingeruje w prawa właścicielki działek nr 1573, 1575, 1576, 1577, 1578/1, 1578/2 i 1579. Dokumentacja planistyczna nie daje też odpowiedzi dlaczego planowany zbiornik musi przebiegać właśnie przez ww. działki. Nie może budzić uzasadnionych wątpliwości, że w przypadku wykorzystania przez organ planistyczny możliwości ograniczenia prawa własności podmiotów prywatnych, decyzja o takim ograniczeniu powinna być szczegółowo uzasadniona ponieważ w innym przypadku pozbawia się właścicieli poczucia bezpieczeństwa i sprawiedliwości. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 PlanZagospU. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe. W przedmiotowej sprawie rozwiązania planistyczne zaprezentowane w planie MPZP w zakresie usytuowania zbiornika przeciwpowodziowego są całkowicie dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego. Zatem mając na względzie powyższe wnoszą jak na wstępie. Załączniki: mapa ewidencyjna obszaru działek PZT obszaru działek					
4.	data wpływu pocztą elektroniczną: 09.12.2022 data wpływu pocztą: 12.12.2022	DEVLO Michał i Łukasz Tomera spółka jawna ul. Ogrodowa 19, 32-005 Niepołomice	Wnoszą o: 1. zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, w tym działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice, w zakresie proponowanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego, możliwości zabudowy jednego obiektu budowlanego na jednej działce ewidencyjnej oraz usunięcia możliwości zabudowy szeregowej, 2. ujednolicenie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w ten sposób, że działka nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice oznaczone zostanie symbolem PU1, 3. zakwalifikowanie całego terenu działki nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice do obszaru oznaczonego symbolem 2MN2, 4. całkowite wyeliminowanie pasa izolacyjnego przebiegającego przez działki 1599/7, nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice, bądź wyłączenie wszystkich obowiązków określonych w § 7 pkt 11 ppkt b) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej na terenach oznaczonych symbolem 11PU1. Uzasadnienie: Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dz. nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5, 1599/7	**11PU1, 2MN2, 10ZR**		**Uwaga nieuwzględniona**	Ad.1. Uwaga nieuwzględniona - w ramach rozpatrzenia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu projekt planu zmieniono poprzez korektę wskaźników pozwalającą na dochowanie zgodności z ustaleniami studium. Należy przy tym podkreślić, iż ustalenia studium zawierają ramowe wskazania do przesądzeń planistycznych realizowanych docelowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planów nie mogą naruszać ustaleń studium, co nie jest

			obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej obejmuje swym zakresem m.in. nieruchomości składające się z działek ewidencyjnych nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 i 1599/7 obręb 0001 Niepołomice objęty został w zdecydowanej części obszarem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN2 (tereny z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną), w mniejszej części - od strony północnej i północno-zachodniej na całej długości działki nr 1600/2 - symbolem ZR (tereny zieleni nieurządzone). Obejmuje teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną), zaś teren działki ewidencyjnej nr 1599/7 objęty został w całości obszarem oznaczonym na rysunku symbolem 11PU1 (tereny zabudowy produkcyjno-usługowej). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice zostało przyjęte uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007 r. Obowiązująca treść uwzględniająca dotychczasowe zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Niepołomice została uchwalona dnia 6 maja 2021 r. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jednocześnie wedle art. 20 ust. 1 w/w ustawy plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Jak trafnie przyjmuje się w orzecznictwie, chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą mieć zatem określone przeznaczenie w planie miejscowym, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże taki rodzaj przeznaczenia dla tych obszarów. Uprawnione jest zatem twierdzenie, że ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów przyjętych w studium. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania objętych w studium. Zmiana przeznaczenia terenów w planie miejscowym, jeżeli nie była przewidziana w studium, może być dokonana przez gminę wyłącznie po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jaki studium jest uchwalane (wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r., sygn.. akt II OSK 296/15).					równoznaczne z brakiem możliwości przyjęcia ustaleń bardziej szczegółowych. Uprawnienie takie wynika wprost z charakteru aktu prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy, określonego zarówno ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i rozporządzeniem wykonawczym. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy szeregowej oraz w zakresie usunięcia zapisu ograniczającego ilość budynków na jednej działce- ustalenia 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. Ad.2. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego – zawiera wniosek o zmianę studium. Należy wyjaśnić, iż działka nr 1599/7 w projekcie planu znajduje się w całości w granicach terenu 11PU1, co stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania

			Natomiast przyjęcie w planie ustaleń sprzecznych z treścią studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzące do nieważności tego aktu. Wobec powyższego w niniejszej sprawie treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice ustanowiona mocą uchwały Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 6 maja 2021 r. winna wiązać organy planistyczne przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. W tym miejscu przywołania wymagają postanowienia w/w Studium, z których jednoznacznie wynika, że teren działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2 i 1599/5 obręb 0001 Niepołomice oznaczono symbolem MN2, tj. przeznaczono je pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W ramach dopuszczalnego zagospodarowania terenów tak oznaczonych w Studium przewidziano możliwość realizacji na nich zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, a nadto zabudowy bliźniaczej i szeregowej. Z kolei Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice dla terenu działki nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice określa jej przeznaczenie symbolem ZE oznaczającym korytarze i ciągi ekologiczne oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych. Obejmują one tereny rolne, nieużytki, wody stanowiące elementy przestrzennego systemu przyrodniczego, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód. Na terenach tych obowiązuje ochrona obudowy biologicznej cieków z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej. Studium dopuszcza możliwość wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolem ZE z przeznaczeniem do zalesienia. Odnosząc powyższe uwagi ogólne do okoliczności rozpatrywanej sprawy ocenić należy, że wprowadzone zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice. W wyłożonym planie zupełnie pominięto powyższe ustalenia Studium. Działka nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice leży na obszarze oznaczonym symbolem 11PU1 oznaczającym tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Uznać trzeba, że wprowadzona w planie zmiana przeznaczenia terenu i warunki jego zagospodarowania pozostają w oczywistej sprzeczności z postanowieniami Studium. Przedstawiony jest tam bowiem zgeneralizowany obraz przeznaczenia każdego z terenów, tzn. że określone na rysunkach przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania. Nie sposób pogodzić korytarza i ciągu ekologicznego, terenu o cennych wartościach przyrodniczych (ZE) z akcesoryjnym przeznaczeniem tego samego terenu pod zabudowę produkcyjno-				przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej [Uchwała nr V/37/07 z dnia 16.01.2007, Dz. U. z 21.03.2007 r., Nr 196 poz.1430 z późn.zm.] – teren 8PU. Ustalenia studium jednoznacznie stwierdzają, iż za zgodne z jego postanowieniami przy sporządzaniu nowych edycji mpzp należy uznać podtrzymanie przeznaczenia z obowiązujących planów miejscowych. Ad.3 Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ze studium - poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w kierunku intensywnie zagospodarowanej strefy inwestycyjnej nie znajduje uzasadnienia dla zastosowania odstępstwa. Ad.4. W ramach rozpatrzenia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu projekt planu skorygowano poprzez zmianę lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej we wskazanej lokalizacji. Teren oznaczony symbolem 11PU1 przeznaczony jest do intensywnego zagospodarowania zabudową produkcyjno-usługową co wymaga zastosowania narzędzi

			usługową (PU1), gdyż jednym z kierunków polityki przestrzennej określonej w w/w Studium jest dążenie do zachowania ciągłości systemu przyrodniczego i kształtowanie systemu terenów otwartych w oparciu o obszary o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Stąd wnosimy o ujednolicenie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w ten sposób, że działka nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice oznaczone zostanie symbolem PU1, celem uniknięcia zarzutu sprzeczności planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium. Nadto — w odniesieniu do działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice — Studium dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustanawia dominującą formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych. Wyznacza zatem kategorie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanych standardach zabudowy. Studium nie ogranicza, a jednocześnie w równym zakresie reguluje różnorodne formy zabudowy mieszkalnej, tj. zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. Ogranicza jednak rozwój zabudowy wielorodzinnej, bowiem całkowicie wyklucza nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przekraczającej 11m wysokości ponad poziomem terenu oraz liczbę trzech kondygnacji nadziemnych. Poza tym zwrócić należy uwagę, że w w/w Studium stanowi, że racjonalna gospodarka przestrzenna Miasta i Gminy Niepołomice powinna być dostosowana do charakterystycznych dla tego obszaru uwarunkowań rozwoju, przy wykorzystaniu szans, jakie one stwarzają, niwelowaniu problemów rozwojowych oraz realizacji potrzeb mieszkańców. W rozdziale 1. w/w Studium określono główne cele polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice, a to m. in. poprawę ładu przestrzennego poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy z zachowaniem terenów otwartych oraz kształtowanie czytelnej, komplementarnej struktury funkcjonalnej, a także tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa. Ustalenia Studium prowadzą do ograniczenia rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania i rozszerzanie terenów mieszkaniowych, natomiast na terenach już silnie obciążonych zabudową rozproszoną rezygnację z wprowadzenia nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych. Przeznaczenie terenu działek ewidencyjnych nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wyłącznie budynków wolnostojących i bliźniaczych nie uwzględnia możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków szeregowych, na co Studium zezwala. W zakresie zaś zasad zagospodarowania terenów i kształtowania ich zabudowy prawo własności właściciela działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 ucierpi, co kwalifikować należy jako nadmierne ograniczenie					planistycznych zwiększających szansę na wyeliminowanie konfliktu funkcji wynikającej z bezpośredniego sąsiedztwa terenów PU z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zastosowany pas zieleni izolacyjnej nie wpływa na zmianę wskaźników zainwestowania dopuszczonych w terenie 11PU a jedynie wskazuje miejsce lokalizacji terenu biologicznie czynnego, w postaci pasa zieleni izolacyjnej, dopuszczając jednocześnie możliwość realizacji dojść i dojazdów. Należy podkreślić, iż w całej procedurze sporządzania planu miejscowego aktywnie uczestniczyli przedstawiciele znajdujących się w obrębie obszaru terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazując na konieczność wprowadzenia w projekcie planu rozwiązań minimalizujących wpływ sąsiedztwa terenów produkcyjno-usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej.

			i niewspółmierną ingerencję władzy planistycznej w indywidualne uprawnienia właścicielskie. W szczególności odzwierciedla to podwyższenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego do 40% oraz przepis, zgodnie z którym na terenie działek oznaczonych symbolem między innymi MN2 w obrębie jednej działki dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego, co jednocześnie wyklucza zabudowę szeregową. Zestawiając regulacje, zgodnie z którymi na terenie działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice będzie można lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tylko w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a przy tym w obrębie jednej działki dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego, ograniczenie możliwości zabudowy w/w działek jest ekstremalne. Do tej pory, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. uchwałą Nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007, istniała możliwość, w jednostce terenowej oznaczonej symbolem MN lokalizacji nie tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej czy bliźniaczej, ale również szeregowej. Przywołany plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej, w ramach którego również uwzględnione zostały przedmiotowe działki ewidencyjne nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice, został przyjęty i uznany za niesprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice uchwalonego uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach dnia 9 stycznia 2007 r., uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. Zapis obowiązującej w/w uchwały brzmi: „ustala się, że przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej MN oznacza tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki jednorodzinne, wraz z ich zapleczami (obejmującymi dojścia, podjazdy, podwórza, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garaże), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także towarzyszące usługi.”. W obecnie wyłożonej propozycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej definicja „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” nie została sprecyzowana, zatem należy odczytywać ją zgodnie z obowiązującą definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy - Prawo Budowlane. Zgodnie z w/w przepisem budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Wnioskowana zmiana polegająca na wyłączeniu obowiązywania $ 5 ust. 9 projektu miejscowego planu				

			zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej dla działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 i 1599/7 obręb 0001 Niepołomice nie wpłynie niekorzystnie, ani nie zakłóci układu urbanistycznego w/w działek oraz działek sąsiednich. Natomiast pozostawiając zapisy, ograniczające i narzucające rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a do tego określenie możliwości zabudowy jednego obiektu budowlanego na jednej działce ewidencyjnej, zakłóci możliwość w pełni wykorzystania potencjału tych działek. Dodatkowym argumentem za w/w wnioskiem jest fakt, że podobna do wnioskowanej zmiana wyłożonego planu została dokonana dla działek nr 4401/10, 4401/11, 4401/12, 4401/13, 4401/14, 4401/15, 4401/16, co nastąpiło na mocy zarządzenia nr 181/2022 Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 5 października 2022 r. Istniejąca rozbieżność w/w zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej powinna zostać usunięta poprzez uwzględnienie niniejszego wniosku. Rozwiązania przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny traktować właścicieli nieruchomości o tym samym przeznaczeniu, w miarę możliwości, jednakowo. Przeciwne postępowanie nie może być chronione prawem jako mieszczące się w granicach dopuszczalnego władztwa planistycznego. W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej część działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice oznaczony został symbolem ZR, zatem ma stanowić teren zieleni nieurządzonej, pełniący funkcję pasa izolacyjnego pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu. Zasadność takiego przeznaczenia w/w działki poddajemy w wątpliwość jednocześnie wskazując, iż domagamy się zakwalifikowania całego terenu działki nr 1600/2 do obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 ze zmianami wnioskowanymi powyżej. Analizując cały projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej nie sposób jednoznacznie stwierdzić, jakimi kryteriami kierował się organ sporządzający w/w projekt, kwalifikując ten teren jako zieleń nieurządzoną (symbol ZR). Widoczna jest niekonsekwencja chociażby na dużych obszarach o identycznej budowie terenu na północ od przedmiotowych działek, których przeznaczeniem w projekcie ma być zabudowa produkcyjno-usługowa. Jest to na tyle rażąca niekonsekwencja władzy planistycznej, że bez wykazania niewątpliwego, narzucającego się nadrzędnego celu publicznego nie powinna być chroniona prawem. Cel taki nie jest wskazany ani umotywowany. Stąd zasadnym jest ujednolicenie przeznaczenia działki nr 1600/2 - w tym przypadku - zgodnie z rzeczywistością, jako tereny przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo należy zarzucić, że brak jest uzasadnienia motywów, dla których na obszarze działek ewidencyjnych nr 1599/7, nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice w projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej przewidziany został obszar oznaczony jako pas					

			izolacyjny przeznaczony do zagospodarowania zielenią w obrębie drogi dojazdowej do w/w działek. Warto zauważyć, że zakreślony w w/w planie pas izolacyjny rozdziela działkę nr 1599/7 od działki nr 1599/5, należących do tego samego właściciela, co stanowi kolejne ograniczenie uprawnień właścicielskich. W granicach terenów oznaczonych symbolem ZR obowiązuje bowiem zakaz realizacji budynków. W § 27 ust. 2 pkt 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zastrzeżono, że między innymi zieleń izolacyjna jest podstawowym przeznaczeniem terenów zieleni nieurządzonej. Jednakże pasy zieleni izolacyjnej nie zostały zakreślone w granicach terenów oznaczonych symbolem ZR, lecz na działkach, których przeznaczenie zostało odmiennie określone, a nadto - w sposób rozdzielający dwie działki należące do tego samego właściciela. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje bowiem: - nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, na powierzchni stanowiącej min. 70% powierzchni terenu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią, - nasadzenia o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych, - zakaz realizacji budynków oraz parkingów, - nakaz zachowania min. 90% powierzchni terenu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią jako powierzchni biologicznie czynnej; nakaz nie dotyczy realizacji dojazdów niewydzielonych w terenie oznaczonym symbolem 11PU1. Utworzenie na terenie w/w działki pasa zieleni izolacyjnej wszakże nie tylko zaburzy panujący na tym terenie sposób zagospodarowania, ale pozbawi właściciela możliwości urządzenia i utrzymania dojazdu do nieruchomości jak dotychczas. Zieleń izolacyjna stanowiąca choćby tylko przeznaczenie uzupełniające na terenie danej działki nie może niwelować możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego. Uważamy, że w demokratycznym państwie prawa nie może dochodzić do sytuacji, w której z błahych powodów dochodzi do pozbawienia właścicieli możliwości wykorzystania terenu w sposób oczywiście sprzeczny z ich wolą a nie sprzeczny z prawem. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nakazuje przy planowaniu uwzględniać prawo własności, które to prawo stanowi emanację woli właściciela do zagospodarowania przedmiotu tego prawa. Zasadą jest więc ochrona prawa własności (interes indywidualny) a wyjątkiem od tej zasady ochrona interesu społecznego. Interes społeczny musi być jasny, konieczny i uzasadniony, a nie tylko hipotetyczny. Jest to oczywista sprzeczność części graficznej i tekstowej, która dyskwalifikuje prawidłowość projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na powyższe wnosimy o całkowitą eliminację pasa izolacyjnego przebiegającego przez działki 1599/7, nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice, bądź wyłączenie				

			wszystkich w/w obowiązków na terenach oznaczonych symbolem 11PU1. Warto nadto zauważyć, że w/w zapis jest skutkiem uwagi wniesionej do poprzednio wyłożonego planu. W tamtym planie wnioskowano o wyeliminowanie zupełne tej linii zabudowy z odpowiednią argumentacją. Choć ta argumentacja została częściowo podzielona, to zaproponowany nowy przebieg pasa izolacyjnego jest nie tylko sprzeczny z wnioskiem, ale zupełnie nieuzasadniony. W sposób zupełnie niezrozumiały rozdziela on teren jednego właściciela o jednolitym przeznaczeniu, stanowiąc nadmierną ingerencję w prawo własności. W ramach konieczności pozostawienia w/w pasa izolacyjnego, pas ten winien zostać umiejscowiony w innym miejscu, choćby nawet w tym, który był przewidziany w poprzednio wyłożonej propozycji planu. Choć konsekwentnie podnosimy, że wprowadzenie pasa izolacyjnego na obszarze o jednolitym przeznaczeniu jawi się jako pozbawione jakichkolwiek podstaw merytorycznych. Nie wiadomo wszakże, jaki cel ów pas na obszarach działek nr 1599/7 i nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice ma spełniać. Podsumowując, w naszej ocenie projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej nie spełnia wymogów formalnych stawianych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest niespójny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, jak również stanowi realne zagrożenie nadmiernego ograniczenia i niewspółmiernej ingerencji władzy planistycznej w indywidualne uprawnienia właścicielskie. Dlatego wnosimy o zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, w tym działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice, w zakresie proponowanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego oraz możliwości zabudowy jednego obiektu budowlanego na jednej działce ewidencyjnej, ujednolicenie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w ten sposób, że działka nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice oznaczona zostanie symbolem PU1, a także zakwalifikowanie całego terenu działki nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice do obszaru oznaczonego symbolem 2MN2 oraz o całkowitą eliminację pasa izolacyjnego przebiegającego przez działki 1599/7, nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice, bądź wyłączenie wszystkich obowiązków określonych w $ 7 pkt 11 ppkt b) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej na terenach oznaczonych symbolem 11PU1.					

5.	12.12.2022	DEVLO Michał i Łukasz Tomera spółka jawna ul. Ogrodowa 19, 32-005 Niepołomice	Wnoszą o: 1. zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem 2MN2, w tym działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice, w zakresie proponowanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego, możliwości zabudowy jednego obiektu budowlanego na jednej działce ewidencyjnej oraz usunięcia możliwości zabudowy szeregowej, 2. ujednolicenie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w ten sposób, że działka nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice oznaczone zostanie symbolem PU1, 3. zakwalifikowanie całego terenu działki nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice do obszaru oznaczonego symbolem 2MN2, 4. całkowite wyeliminowanie pasa izolacyjnego przebiegającego przez działki 1599/7, nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice, bądź wyłączenie wszystkich obowiązków określonych w § 7 pkt 11 ppkt b) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej na terenach oznaczonych symbolem 11PU1. Uzasadnienie: Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej obejmuje swym zakresem m.in. nieruchomości składające się z działek ewidencyjnych nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 i 1599/7 obręb 0001 Niepołomice objęty został w zdecydowanej części obszarem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN2 (tereny z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną), w mniejszej części - od strony północnej i północno-zachodniej na całej długości działki nr 1600/2 - symbolem ZR (tereny zieleni nieurządzone). Obejmuje teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, z towarzyszącą zielenią urządzoną), zaś teren działki ewidencyjnej nr 1599/7 objęty został w całości obszarem oznaczonym na rysunku symbolem 11PU1 (tereny zabudowy produkcyjno-usługowej). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice zostało przyjęte uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 9 stycznia 2007 r. Obowiązująca treść uwzględniająca dotychczasowe zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gminy Niepołomice została uchwalona dnia 6 maja 2021 r. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Jednocześnie wedle art. 20 ust. 1 w/w ustawy plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia	Dz. nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5, 1599/7	**11PU1, 2MN2, 10ZR**		**Uwaga nieuwzględniona**	Ad.1. Uwaga nieuwzględniona - w ramach rozpatrzenia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu projekt planu zmieniono poprzez korektę wskaźników pozwalającą na dochowanie zgodności z ustaleniami studium. Należy przy tym podkreślić, iż ustalenia studium zawierają ramowe wskazania do przesądzeń planistycznych realizowanych docelowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planów nie mogą naruszać ustaleń studium, co nie jest równoznaczne z brakiem możliwości przyjęcia ustaleń bardziej szczegółowych. Uprawnienie takie wynika wprost z charakteru aktu prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy, określonego zarówno ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i rozporządzeniem wykonawczym. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy szeregowej oraz w zakresie usunięcia zapisu ograniczającego ilość budynków na jednej działce- ustalenia podyktowane są potrzebą skorygowania aktualnych ustaleń MPZP w zakresie dopuszczalnej intensywności zabudowy w terenach zabudowy mieszkaniowej

			uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Jak trafnie przyjmuje się w orzecznictwie, chociaż studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą mieć zatem określone przeznaczenie w planie miejscowym, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże taki rodzaj przeznaczenia dla tych obszarów. Uprawnione jest zatem twierdzenie, że ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów przyjętych w studium. Plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, nie może prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania objętych w studium. Zmiana przeznaczenia terenów w planie miejscowym, jeżeli nie była przewidziana w studium, może być dokonana przez gminę wyłącznie po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jaki studium jest uchwalane (wyrok NSA z dnia 10 listopada 2016 r., sygn.. akt II OSK 296/15). Natomiast przyjęcie w planie ustaleń sprzecznych z treścią studium stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzące do nieważności tego aktu. Wobec powyższego w niniejszej sprawie treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice ustanowiona mocą uchwały Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 6 maja 2021 r. winna wiązać organy planistyczne przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej. W tym miejscu przywołania wymagają postanowienia w/w Studium, z których jednoznacznie wynika, że teren działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2 i 1599/5 obręb 0001 Niepołomice oznaczono symbolem MN2, tj. przeznaczono je pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W ramach dopuszczalnego zagospodarowania terenów tak oznaczonych w Studium przewidziano możliwość realizacji na nich zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, a nadto zabudowy bliźniaczej i szeregowej. Z kolei Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice dla terenu działki nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice określa jej przeznaczenie symbolem ZE oznaczającym korytarze i ciągi ekologiczne oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych. Obejmują one tereny rolne, nieużytki, wody stanowiące elementy przestrzennego systemu przyrodniczego, na których dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu regulacji i utrzymania wód. Na terenach tych obowiązuje ochrona obudowy biologicznej cieków z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpowodziowej. Studium dopuszcza możliwość					jednorodzinnej. Skala zjawisk dogęszczania zabudowy rzutuje negatywnie na ład przestrzenny nie tylko w obszarze objętym planem miejscowym, ale także w skali gminy. Ad.2. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego – zawiera wniosek o zmianę studium Należy wyjaśnić, iż działka nr 1599/7 w projekcie planu znajduje się w całości w granicach terenu 11PU1, co stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej [Uchwała nr V/37/07 z dnia 16.01.2007, Dz. U. z 21.03.2007 r., Nr 196 poz.1430 z późn.zm.] – teren 8PU. Ustalenia studium jednoznacznie stwierdzają, iż za zgodne z jego postanowieniami przy sporządzaniu nowych edycji mpzp należy uznać podtrzymanie przeznaczenia z obowiązujących planów miejscowych. Ad.3 Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zgodności ze studium - poszerzenie terenu przeznaczonego pod zabudowę w kierunku intensywnie

			wyznaczania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczonych symbolem ZE z przeznaczeniem do zalesienia. Odnosząc powyższe uwagi ogólne do okoliczności rozpatrywanej sprawy ocenić należy, że wprowadzone zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej naruszają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice. W wyłożonym planie zupełnie pominięto powyższe ustalenia Studium. Działka nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice leży na obszarze oznaczonym symbolem 11PU1 oznaczającym tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Uznać trzeba, że wprowadzona w planie zmiana przeznaczenia terenu i warunki jego zagospodarowania pozostają w oczywistej sprzeczności z postanowieniami Studium. Przedstawiony jest tam bowiem zgeneralizowany obraz przeznaczenia każdego z terenów, tzn. że określone na rysunkach przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej oraz nie mogą pogarszać warunków jej funkcjonowania. Nie sposób pogodzić korytarza i ciągu ekologicznego, terenu o cennych wartościach przyrodniczych (ZE) z akcesoryjnym przeznaczeniem tego samego terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową (PU1), gdyż jednym z kierunków polityki przestrzennej określonej w w/w Studium jest dążenie do zachowania ciągłości systemu przyrodniczego i kształtowanie systemu terenów otwartych w oparciu o obszary o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Stąd wnosimy o ujednolicenie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w ten sposób, że działka nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice oznaczone zostanie symbolem PU1, celem uniknięcia zarzutu sprzeczności planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium. Nadto — w odniesieniu do działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice — Studium dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustanawia dominującą formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych. Wyznacza zatem kategorie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanych standardach zabudowy. Studium nie ogranicza, a jednocześnie w równym zakresie reguluje różnorodne formy zabudowy mieszkalnej, tj. zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. Ogranicza jednak rozwój zabudowy wielorodzinnej, bowiem całkowicie wyklucza nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przekraczającej 11m wysokości ponad poziomem terenu oraz liczbę trzech kondygnacji nadziemnych. Poza tym zwrócić należy uwagę, że w w/w Studium stanowi, że racjonalna gospodarka przestrzenna Miasta i Gminy Niepołomice powinna być dostosowana do charakterystycznych dla				zagospodarowanej strefy inwestycyjnej nie znajduje uzasadnienia dla zastosowania odstępstwa. Ad.4. W ramach rozpatrzenia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu projekt planu skorygowano poprzez zmianę lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej we wskazanej lokalizacji. Teren oznaczony symbolem 11PU1 przeznaczony jest do intensywnego zagospodarowania zabudową produkcyjno-usługową co wymaga zastosowania narzędzi planistycznych zwiększających szansę na wyeliminowanie konfliktu funkcji wynikającej z bezpośredniego sąsiedztwa terenów PU z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zastosowany pas zieleni izolacyjnej nie wpływa na zmianę wskaźników zainwestowania dopuszczonych w terenie 11PU a jedynie wskazuje miejsce lokalizacji terenu biologicznie czynnego, w postaci pasa zieleni izolacyjnej, dopuszczając jednocześnie możliwość realizacji dojść i dojazdów. Należy podkreślić, iż w całej procedurze sporządzania planu miejscowego aktywnie uczestniczyli przedstawiciele znajdujących się w obrębie

			tego obszaru uwarunkowań rozwoju, przy wykorzystaniu szans, jakie one stwarzają, niwelowaniu problemów rozwojowych oraz realizacji potrzeb mieszkańców. W rozdziale 1. w/w Studium określono główne cele polityki przestrzennej Miasta i Gminy Niepołomice, a to m. in. poprawę ładu przestrzennego poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy z zachowaniem terenów otwartych oraz kształtowanie czytelnej, komplementarnej struktury funkcjonalnej, a także tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa. Ustalenia Studium prowadzą do ograniczenia rozproszenia budownictwa, poprzez intensyfikację wykorzystania terenów mieszkaniowych w ramach istniejącego zainwestowania i rozszerzanie terenów mieszkaniowych, natomiast na terenach już silnie obciążonych zabudową rozproszoną rezygnację z wprowadzenia nowej i utrwalania istniejącej zabudowy w terenach otwartych. Przeznaczenie terenu działek ewidencyjnych nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wyłącznie budynków wolnostojących i bliźniaczych nie uwzględnia możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków szeregowych, na co Studium zezwala. W zakresie zaś zasad zagospodarowania terenów i kształtowania ich zabudowy prawo własności właściciela działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 ucierpi, co kwalifikować należy jako nadmierne ograniczenie i niewspółmierną ingerencję władzy planistycznej w indywidualne uprawnienia właścicielskie. W szczególności odzwierciedla to podwyższenie wskaźnika terenu biologicznie czynnego do 40% oraz przepis, zgodnie z którym na terenie działek oznaczonych symbolem między innymi MN2 w obrębie jednej działki dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego, co jednocześnie wyklucza zabudowę szeregową. Zestawiając regulacje, zgodnie z którymi na terenie działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice będzie można lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną tylko w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a przy tym w obrębie jednej działki dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkaniowo-usługowego, ograniczenie możliwości zabudowy w/w działek jest ekstremalne. Do tej pory, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. uchwałą Nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007, istniała możliwość, w jednostce terenowej oznaczonej symbolem MN lokalizacji nie tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej czy bliźniaczej, ale również szeregowej. Przywołany plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice na terenie Niepołomickiej Strefy Przemysłowej, w ramach którego również uwzględnione zostały przedmiotowe działki ewidencyjne nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice, został przyjęty i uznany za niesprzeczny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice uchwalonego uchwałą nr IV/35/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach				obszaru terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazując na konieczność wprowadzenia w projekcie planu rozwiązań minimalizujących wpływ sąsiedztwa terenów produkcyjno-usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej.

			dnia 9 stycznia 2007 r., uchwałą nr V/37/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 16 stycznia 2007 r. Zapis obowiązującej w/w uchwały brzmi: „ustala się, że przeznaczenie podstawowe jednostki terenowej MN oznacza tereny działek, na których znajdują się i mogą być realizowane budynki jednorodzinne, wraz z ich zapleczami (obejmującymi dojścia, podjazdy, podwórza, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garaże), ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także towarzyszące usługi.”. W obecnie wyłożonej propozycji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej definicja „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” nie została sprecyzowana, zatem należy odczytywać ją zgodnie z obowiązującą definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy - Prawo Budowlane. Zgodnie z w/w przepisem budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Wnioskowana zmiana polegająca na wyłączeniu obowiązywania $ 5 ust. 9 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej dla działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 i 1599/7 obręb 0001 Niepołomice nie wpłynie niekorzystnie, ani nie zakłóci układu urbanistycznego w/w działek oraz działek sąsiednich. Natomiast pozostawiając zapisy, ograniczające i narzucające rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a do tego określenie możliwości zabudowy jednego obiektu budowlanego na jednej działce ewidencyjnej, zakłóci możliwość w pełni wykorzystania potencjału tych działek. Dodatkowym argumentem za w/w wnioskiem jest fakt, że podobna do wnioskowanej zmiana wyłożonego planu została dokonana dla działek nr 4401/10, 4401/11, 4401/12, 4401/13, 4401/14, 4401/15, 4401/16, co nastąpiło na mocy zarządzenia nr 181/2022 Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 5 października 2022 r. Istniejąca rozbieżność w/w zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej powinna zostać usunięta poprzez uwzględnienie niniejszego wniosku. Rozwiązania przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny traktować właścicieli nieruchomości o tym samym przeznaczeniu, w miarę możliwości, jednakowo. Przeciwne postępowanie nie może być chronione prawem jako mieszczące się w granicach dopuszczalnego władztwa planistycznego. W projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej część działki ewidencyjnej nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice oznaczony został symbolem ZR, zatem ma stanowić teren zieleni nieurządzonej, pełniący funkcję pasa izolacyjnego pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu. Zasadność takiego przeznaczenia w/w działki poddajemy w wątpliwość jednocześnie wskazując, iż					

			domagamy się zakwalifikowania całego terenu działki nr 1600/2 do obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 ze zmianami wnioskowanymi powyżej. Analizując cały projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej nie sposób jednoznacznie stwierdzić, jakimi kryteriami kierował się organ sporządzający w/w projekt, kwalifikując ten teren jako zieleń nieurządzoną (symbol ZR). Widoczna jest niekonsekwencja chociażby na dużych obszarach o identycznej budowie terenu na północ od przedmiotowych działek, których przeznaczeniem w projekcie ma być zabudowa produkcyjno-usługowa. Jest to na tyle rażąca niekonsekwencja władzy planistycznej, że bez wykazania niewątpliwego, narzucającego się nadrzędnego celu publicznego nie powinna być chroniona prawem. Cel taki nie jest wskazany ani umotywowany. Stąd zasadnym jest ujednolicenie przeznaczenia działki nr 1600/2 - w tym przypadku - zgodnie z rzeczywistością, jako tereny przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo należy zarzucić, że brak jest uzasadnienia motywów, dla których na obszarze działek ewidencyjnych nr 1599/7, nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice w projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej przewidziany został obszar oznaczony jako pas izolacyjny przeznaczony do zagospodarowania zielenią w obrębie drogi dojazdowej do w/w działek. Warto zauważyć, że zakreślony w w/w planie pas izolacyjny rozdziela działkę nr 1599/7 od działki nr 1599/5, należących do tego samego właściciela, co stanowi kolejne ograniczenie uprawnień właścicielskich. W granicach terenów oznaczonych symbolem ZR obowiązuje bowiem zakaz realizacji budynków. W $ 27 ust. 2 pkt 1 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej zastrzeżono, że między innymi zieleń izolacyjna jest podstawowym przeznaczeniem terenów zieleni nieurządzonej. Jednakże pasy zieleni izolacyjnej nie zostały zakreślone w granicach terenów oznaczonych symbolem ZR, lecz na działkach, których przeznaczenie zostało odmiennie określone, a nadto - w sposób rozdzielający dwie działki należące do tego samego właściciela. W zasięgu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią obowiązuje bowiem: - nakaz realizacji ekranów izolacyjnych z zieleni wysokiej wzdłuż granic przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, na powierzchni stanowiącej min. 70% powierzchni terenu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią, - nasadzenia o zróżnicowanej strukturze pionowej roślinności oraz min. 50% udziale gatunków zimozielonych, - zakaz realizacji budynków oraz parkingów, - nakaz zachowania min. 90% powierzchni terenu pasa izolacyjnego przeznaczonego do zagospodarowania zielenią jako powierzchni biologicznie czynnej; nakaz nie dotyczy realizacji dojazdów niewydzielonych w terenie					

			oznaczonym symbolem 11PU1. Utworzenie na terenie w/w działki pasa zieleni izolacyjnej wszakże nie tylko zaburzy panujący na tym terenie sposób zagospodarowania, ale pozbawi właściciela możliwości urządzenia i utrzymania dojazdu do nieruchomości jak dotychczas. Zieleń izolacyjna stanowiąca choćby tylko przeznaczenie uzupełniające na terenie danej działki nie może niwelować możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego. Uważamy, że w demokratycznym państwie prawa nie może dochodzić do sytuacji, w której z błahych powodów dochodzi do pozbawienia właścicieli możliwości wykorzystania terenu w sposób oczywiście sprzeczny z ich wolą a nie sprzeczny z prawem. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca nakazuje przy planowaniu uwzględniać prawo własności, które to prawo stanowi emanację woli właściciela do zagospodarowania przedmiotu tego prawa. Zasadą jest więc ochrona prawa własności (interes indywidualny) a wyjątkiem od tej zasady ochrona interesu społecznego. Interes społeczny musi być jasny, konieczny i uzasadniony, a nie tylko hipotetyczny. Jest to oczywista sprzeczność części graficznej i tekstowej, która dyskwalifikuje prawidłowość projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na powyższe wnosimy o całkowitą eliminację pasa izolacyjnego przebiegającego przez działki 1599/7, nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice, bądź wyłączenie wszystkich w/w obowiązków na terenach oznaczonych symbolem 11PU1. Warto nadto zauważyć, że w/w zapis jest skutkiem uwagi wniesionej do poprzednio wyłożonego planu. W tamtym planie wnioskowano o wyeliminowanie zupełne tej linii zabudowy z odpowiednią argumentacją. Choć ta argumentacja została częściowo podzielona, to zaproponowany nowy przebieg pasa izolacyjnego jest nie tylko sprzeczny z wnioskiem, ale zupełnie nieuzasadniony. W sposób zupełnie niezrozumiały rozdziela on teren jednego właściciela o jednolitym przeznaczeniu, stanowiąc nadmierną ingerencję w prawo własności. W ramach konieczności pozostawienia w/w pasa izolacyjnego, pas ten winien zostać umiejscowiony w innym miejscu, choćby nawet w tym, który był przewidziany w poprzednio wyłożonej propozycji planu. Choć konsekwentnie podnosimy, że wprowadzenie pasa izolacyjnego na obszarze o jednolitym przeznaczeniu jawi się jako pozbawione jakichkolwiek podstaw merytorycznych. Nie wiadomo wszakże, jaki cel ów pas na obszarach działek nr 1599/7 i nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice ma spełniać. Podsumowując, w naszej ocenie projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej nie spełnia wymogów formalnych stawianych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest niespójny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice, jak również stanowi realne zagrożenie nadmiernego ograniczenia i niewspółmiernej ingerencji władzy planistycznej w indywidualne uprawnienia właścicielskie. Dlatego wnosimy o zmianę zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej na				

			terenach oznaczonych symbolem 2MN2, w tym działek nr 1600/2, 1599/14, 1599/2, 1599/5 obręb 0001 Niepołomice, w zakresie proponowanego wskaźnika terenu biologicznie czynnego oraz możliwości zabudowy jednego obiektu budowlanego na jednej działce ewidencyjnej, ujednolicenie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej w ten sposób, że działka nr 1599/7 obręb 0001 Niepołomice oznaczona zostanie symbolem PU1, a także zakwalifikowanie całego terenu działki nr 1600/2 obręb 0001 Niepołomice do obszaru oznaczonego symbolem 2MN2 oraz o całkowitą eliminację pasa izolacyjnego przebiegającego przez działki 1599/7, nr 1599/8 obręb 0001 Niepołomice, bądź wyłączenie wszystkich obowiązków określonych w $ 7 pkt 11 ppkt b) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej na terenach oznaczonych symbolem 11PU1.					
6.	**12.12.2022**	[…]*	1. Ilościowe graniczenie budowy na terenach MN3 do jednego budynku mieszkalnego powoduje spadek wartości nieruchomości, nie zgadza się z tym zapisem i prosi o jego usunięcie, zważywszy na historyczne wydawanie pozwoleń w ostatnich latach na budowę na tych terenach 6ciu budynków na 14 arowej działce. 2. Wnosi o dopuszczenie możliwości zabudowy wielorodzinnej na terenach oznaczonych 8MN3, do tej pory na tych terenach była dopuszczona taka możliwość, historycznie wydane pozwolenia dopuściły budowę szeregówek na obszarze oznaczonym jako 11MN3 (obszar ten powinien być oznaczony jako istniejąca już zabudowa wielorodzinna) 3. Zapisy o parametrach nowo wydzielanych działek budowlanych powodują drastyczny spadek wartości nieruchomości (np. Właściciel działki 19 arowej będzie mógł wybudować tylko jeden budynek). Wnosi o całkowicie usunięcie zapisu mówiącego o minimalnej wielkości nowo wyodrębnianej działki budowlanej. Do tej pory nie było takich ograniczeń. 4. Prosi o weryfikację minimalnej szerokości dróg dojazdowych w kontekście szerokości drogi oznaczonej 22KDD i przyporządkowanie jej do podgrupy zgodnie ze stanem rzeczywistym. 5. Zwiększenie wskaźnika zabudowy na rzecz terenu biologicznie czynnego i wskaźnika intensywności zabudowy dla wszystkich terenów MN2 i MN3, do tej pory nie było takich ograniczeń w tym zakresie.	**MN3, 8MN3, 11MN3, 22KDD, MN2, MN3**	**MN3, 8MN3, 11MN3, 22KDD, MN2, MN3**		**Uwaga nieuwzględniona**	Uwaga nieuwzględniona. Ad.1-3 i 4 Zapisy projektu planu 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. Jednocześnie wyjaśnia się, iż zabudowa szeregowa, w myśl przepisów z zakresu prawa budowlanego to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Realizacja więcej niż 1 budynku na nieruchomości możliwa jest w sytuacji kiedy najpierw przeprowadzony zostanie podział działki z zachowaniem określonych w planie wielkości nowo

								wydzielanych działek budowlanych. Ad.5 Parametry dróg publicznych zostały określone w projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem parametrów właściwych dla klasy drogi.

[…]* 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 LV/730/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 9 marca 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 XXIII/284/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem, 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 terenów pod rozwój lokalnego i ponadlokalnego układu komunikacyjnego obszaru,
2) 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 oraz przedsiębiorców prowadzących działalność na terenie strefy,
3) umożliwienie adaptacji, modernizacji i stopniowego przekształcania się istniejącej struktury przestrzennej, funkcjonalnej i komunikacyjnej, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego,
4) uszczegółowienie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie zasad realizacji inwestycji produkcyjno-usługowych oraz wprowadzenie narzędzi minimalizujących oddziaływanie tych terenów na sąsiednie obszary zabudowy mieszkaniowej,
5) zabezpieczenie terenu pod budowę suche zbiornika,
6) ustalenie zasad dla rozbudowy infrastruktury technicznej i komunalnej, w tym w szczególności

w zakresie gospodarki odpadami oraz instalacji odnawialnych źródeł energii.

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 obszaru Niepołomickiej Strefy Inwestycyjnej wraz z otoczeniem, 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 i projektowany układ dróg publicznych. Plan wprowadza korekty układu komunikacyjnego w stosunku do układu określonego w dotychczas obowiązującym planie polegające przede wszystkim na weryfikacji niektórych odcinków dróg publicznych, z dostosowaniem do aktualnych podziałów ewidencyjnych a także wprowadzeniu nowych odcinków układu drogowego. Nowy przebieg niektórych dróg wewnętrznych wynika ze stanu istniejącego oraz faktycznego zagospodarowania obszaru a także opracowanych projektów rozbudowy układu komunikacyjnego.

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 LV/730/23
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 9 marca 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