



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 24 czerwca 2026 r.

Poz. 3548

UCHWAŁA NR XXX/361/26* RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 17 czerwca 2026 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy Szkole Podstawowej nr 4 w Niepołomicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jedn.: Dz.U. z 2026 r., poz. 662), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn.: Dz. U. z 2026 r. poz. 538.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz z uchwałą Nr XXI/229/25 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 października 2025 roku w sprawie: *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy Szkole Podstawowej nr 4 w Niepołomicach*, Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, iż zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy Szkole Podstawowej nr 4 w Niepołomicach, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach ustalonych na rysunku planu, oznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXI/229/25 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 października 2025 roku.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 3,71 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 1** do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są nie będące ustaleniami planu:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu, stanowiące

załącznik Nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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.**

* Narzędzie umożliwiające wyświetlenie oraz weryfikację danych przestrzennych (w formacie XML lub GML), stanowiących załącznik do niniejszej pozycji, jest dostępne w zakładce „Informacje” na stronie internetowej publikatora.

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

- 1) **blękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące, doły chłonne, zbiorniki retencyjne;
- 2) **cieku wodnym** – należy przez to rozumieć ciek naturalny w rozumieniu ustawy prawo wodne;
- 3) **części graficznej/rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12° włącznie;
- 5) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o spadku powyżej 12°;
- 6) **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;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **handlu wielkopowierzchniowym** – należy przez to rozumieć „handel wielko-powierzchniowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 9) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą na dzień uchwalenia planu;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie budynku (części nadziemnej) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię z zachowaniem przepisów odrębnych okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
- 12) **nowo wydzielanej działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 13) **odtworzeniu substancji** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku, w miejscu budynku istniejącego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, na tej samej działce, połączonej z rozbiórką budynku dotychczasowego, zniszczonego całkowicie lub częściowo w wyniku zdarzeń losowych, takich jak pożar, powódź, gradobicie, wichura;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 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 urządzone;
- 17) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako przeznaczenie podstawowe, tj. jedyne lub przeważające, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 18) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć „klasę uzupełniającego przeznaczenia terenu” w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która uzupełnia przeznaczenie terenu w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza jego realizacji na działkach sąsiednich a powierzchnia zajęta przez obiekty przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 49% powierzchni terenu inwestycji;

- 19) **teren** – 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;
- 20) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 24) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 25) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 26) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność usługową we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, w tym w zakresie usług komercyjnych i publicznych, świadczoną poprzez podmioty prywatne zapewniające daną usługę lub finansowaną z funduszy niepublicznych;
- 27) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność usługową świadczoną całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej;
- 28) **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);
- 29) **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;
- 30) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 31) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 32) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni złożony z gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową;

- 33) **zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym** – należy przez to rozumieć każda formę zieleni realizowaną w ramach zagospodarowania terenu, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

Rozdział 2.

Przepisy ogólne

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku 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) oznaczenia identyfikacyjne klas przeznaczenia terenu:
 - a) **UE-US** – teren usług edukacji lub usług spotu i rekreacji,
 - b) **I** – teren infrastruktury technicznej,
 - c) **KDL** - teren drogi lokalnej,
 - d) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

3. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu:

- 1) granica aglomeracji Niepołomice;
- 2) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451 subzbiornik Bogucice;
- 3) ujęcie wód podziemnych;
- 4) pompownie ścieków;
- 5) gazociąg średniego ciśnienia;
- 6) istniejące linie elektroenergetyczne SN;
- 7) strefa ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody podziemnej

4. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem liczbowo-literowym, np. **1UE-US**, **1ZN**, gdzie:

- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
- 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, zgodnie z definicją §3 ust. 1 pkt 17.

Rozdział 3.

Zasady zagospodarowywania 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 handlu wielkopowierzchniowego.

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 terenu rozumianego jako przeznaczenie podstawowe - 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, zieleni izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
- 2) położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg ustala się:
 - a) możliwość utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
 - b) nakaz uwzględnienia warunków technicznych budynków określonych przepisami w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem w tym zwiększonych wymagań konstrukcyjnych i izolacyjnych (np. realizacji zabezpieczeń takich jak stolarka dźwiękochłonna, zieleni izolacyjna) w celu zniwelowania uciążliwości wywołanych ruchem kołowym oraz warunków określonych przepisami o drogach publicznych;
- 3) o parametrach i wskaźnikach zabudowy przekroczonych w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych zewnętrznych oraz budynków garażowych i gospodarczych do 35m² powierzchni zabudowy;
- 4) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wysokość została przekroczona, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników, przy czym dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe bez zmiany wysokości budynku;
- 5) w sytuacji, gdy w stanie istniejącym (liczonym na dzień wejścia w życie planu) teren biologicznie czynny jest mniejszy niż ustalony minimalny wskaźnik, dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub odbudowy budynków, budowli, dróg komunikacji kołowej na tej działce bez zmniejszenia powierzchni zastanego terenu biologicznie czynnego;
- 6) w zakresie dachów:
 - a) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów,
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii dachu budynku rozbudowywanego.

8. Dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką lub w zbliżeniu do granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5 m w terenach oznaczonych symbolami UE-US, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. Prowadzona działalność nie może powodować powstawania ponadnormatywnych uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

10. 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 odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu **KDL**,
 - 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) forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleni) 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 dróg publicznych i przestrzeni publicznych, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki;
- 4) nie ustala się parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;

11. 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.

12. W zakresie ograniczenia zagrożeń związanych z niebezpieczeństwem powodzi oraz ochrony przed oddziaływaniem wód powodziowych lub podtopień we wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę, nowe budynki powinny być wyposażone w rozwiązanie konstrukcyjno-techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem wód.

13. Ustala się zasady iluminacji obiektów i zieleni:

- 1) dopuszcza się iluminację obiektów budowlanych i zieleni;
- 2) do iluminacji obiektów budowlanych i zieleni należy stosować jedynie światło białe;
- 3) zakaz stosowania światła pulsacyjnego.

§ 6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **ujęcie wód podziemnych**;
- 2) obszar objęty planem położony jest w **granicach aglomeracji Niepołomice**, zgodnie z uchwałą Nr LXII/813/23 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 10 sierpnia 2023 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/304/20 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszarów i granic aglomeracji Niepołomice oraz uchylene uchwały Nr XI/129/19 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 11 października 2019 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Niepołomice – Wschód;
- 3) w celu zapewnienia **bezpieczeństwa przed pożarem** ustala się konieczność uwzględnienia wymagań obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej, dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) 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.

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

- 1) w obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem następujących inwestycji:
 - a) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
 - b) garaże i parkingi,
 - c) zabudowa usługowa, inna niż centra handlowe o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha, w szczególności placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) zalesienia,
 - e) wylesienia mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
 - f) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód lub ich kanalizacja rozumiana jako zagospodarowanie wód umożliwiające ich wykorzystanie do celów żeglugowych,
 - g) budowle piętrzące wodę,
 - h) ujęcia wód podziemnych,
 - i) scalanie gruntów,
- 2) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych polegających na nadsypywaniu terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego, z wyjątkiem wykorzystania wydobytych mas ziemnych w trakcie robót budowlanych na terenie, na którym zostały wydobyte i z wyłączeniem prac ziemnych związanych z realizacją obiektów infrastruktury i komunikacji oraz budowli przeciwpowodziowych przy zastosowaniu (w razie konieczności) urządzeń zapobiegających szkodliwej dla gruntów sąsiednich zmian stanu wody;
- 3) 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:
 - budynków w odległości do 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
 - ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód,
 - d) zakaz, o którym mowa w **lit. c** nie dotyczy zarurowanych odcinków koryta),
 - e) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych;
- 4) 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) 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, przy czym odległości o których mowa w **lit. d** obowiązują dla nowego przebiegu rowu,
 - d) zakaz lokalizacji:
 - budynków w odległości do 5 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - obiektów budowlanych w odległości do 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,

- e) zakaz, o którym mowa w **lit. d** nie dotyczy zarurowanych odcinków rowu,
- 5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej w odległości 20 metrów od linii brzegowej rzeki Drwinki;
- 6) ustala się następujące **zasady 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;
- 7) ustala się następujące zasady ochrony, **kształtowania i urządzania zieleni**:
- a) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu, nowe nasadzenia z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - b) nakaz ochrony dolin cieków wraz z ich obudową biologiczną, poprzez utrzymanie drożności cieków na ich przebiegu,
 - c) nakaz wzbogacania wnętrz jednostek osadniczych systemem terenów zielonych;
- 8) nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt;
- 9) ochrona istniejących oczek i zbiorników wodnych poprzez ich uwzględnienie w zagospodarowaniu;
- 10) w **zakresie ochrony akustycznej**, należy uwzględniać tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu: w terenie oznaczonym symbolem **UE-US** – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu**, ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem zabytków oraz innych obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej lub krajobrazu, które wymagałyby określenia zasad ich ochrony (np. obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków).

§ 9. Ustala się **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

- 1) 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;
- 2) 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) powierzchnia działek: 600 m²;
- 2) szerokość frontu działek: 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 11. 1. Ustala się zasady dotyczące **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, na całym obszarze objętym planem:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem będzie realizowana przez istniejącą drogę publiczną klasy lokalnej **1KDL**, zlokalizowaną częściowo poza granicami terenu objętego planem oraz za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w **§3 ust. 1 pkt 6**;

- 2) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;
- 3) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanej działki dla dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych - 5 m;
- 4) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji (**1KDL**), a także wzdłuż potoku Drwinka w terenach **1ZN**.

2. Ustalenia dotyczące **zasad obsługi parkingowej** obszaru objętego planem:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów realizowane mogą być w formie parkingów naziemnych, podziemnych i w garażach, w tym garażach wielostanowiskowych i wbudowanych w budynek;
- 2) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, odpowiednio do przeznaczenia terenu według następujących wskaźników, z zastrzeżeniem **pkt. 3**:
 - a) dla zabudowy usługowej i funkcji usługowej, co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów sportu i rekreacji - w dostosowaniu do potrzeb i charakteru inwestycji, jednak nie mniej niż 5 miejsc;
- 3) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, dociepleniu oraz lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych;
- 4) miejsca postojowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy bilansować i realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 5) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w **pkt 2**, miejsca postojowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
- 6) w bilansowaniu miejsc postojowych dla obiektów określonych w **pkt 2**, 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;
- 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. Ustala się zasady **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, dotyczące całego terenu objętego planem:

- 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, błękitno-zielonej infrastruktury a także zmianie przebiegu sieci w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;
- 3) nakaz powiązania obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) nakaz uwzględnienia wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczeń 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) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie **urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej**:
 - a) dopuszcza się:
 - w terenach **UE-US** oraz **I** lokalizowanie obiektów i urządzeń, umożliwiających pozyskanie energii odnawialnej, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru (nie dotyczy mikroinstalacji w postaci małych turbin wiatrowych o pionowej osi obrotu o wysokości do 3 m), przy czym urządzenia fotowoltaiczne nie będące mikroinstalacjami należy realizować jako inne niż wolnostojące,
 - b) ustala się strefy uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów, w których są lokalizowane.

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

- 1) utrzymanie istniejącej na terenie planu 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, usług oraz celów gaśniczych;
- 3) realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
- 4) budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy dostosowanej do charakteru inwestycji przy uwzględnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 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. W przypadku, jeżeli sieć wodociągowa nie zapewnia odpowiednich wymogów technicznych na cele przeciwpożarowe dopuszcza się realizację 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) 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, o parametrach dostosowanych do charakteru inwestycji;
- 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 przy uwzględnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacyjnym, z zastrzeżeniem warunków określonych dla aglomeracji Niepołomice zgodnie z uchwałą Nr LXII/813/23 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 10 sierpnia 2023 r., 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) 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 w postaci błękitno-zielonej infrastruktury,
 - 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 cieków, rowów, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - zapewniających pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych ułatwiających przesiekanie wody deszczowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ, do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem;
 - e) zakaz odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi.
- 6) obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań zwiększających retencję w tym: nakaz retencjonowania pierwszych 10 mm opadu na działce, dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

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

- 1) doprowadzenie gazu z istniejącej sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych;
- 3) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, obowiązuje zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem **ust. 1 pkt 7**.

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

- 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o:
 - a) stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - b) odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem **ust. 1 pkt 7**,
 - c) urządzenia służące do wytwarzania energii w skojarzeniu z produkcją ciepła (urządzenia kogeneracyjne);
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną oraz napowietrzną;
- 3) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów oraz słupowych;

- 4) dopuszczenie w sposób, który nie ogranicza przeznaczenia wyznaczonego planem, zmianę lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na linie kablowe
- 5) zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

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

- 1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako sieć doziemną oraz napowietrzną;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi.

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

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem ewentualnych odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym aktami samorządowymi obowiązującymi dla Miasta i Gminy Niepołomice dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) zakaz lokalizacji spalarni odpadów;
- 3) zakaz składowania odpadów;
- 4) przetwarzania odpadów w obrębie obszaru objętego planem;
- 5) zbierania i magazynowania odpadów z wyjątkiem, powstałych wyłącznie w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu;
- 6) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 7) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki;
- 8) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 9) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 4. Przeznaczenie terenu

§ 13. 1. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia terenu (rozumianego jako przeznaczenie podstawowe) oraz przeznaczenia uzupełniającego, na zasadach określonych w **§ 5 ust. 4**, jest łączne spełnienie warunków zapisanych w pozostałych ustaleniach uchwały.

2. Nazwy poszczególnych terenów, wskazane w ustaleniach szczegółowych należy rozumieć jako przeznaczenie terenu (przeznaczenie podstawowe).

3. Ustala się wysokość obiektów, dla których nie określono parametru w ustaleniach szczegółowych:

- 1) wiat, altan, zadaszeń: 6 m;
- 2) infrastruktury technicznej - dostosowana do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 30 m, z zastrzeżeniem **ust. 4**;
- 3) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz pozostałych obiektów – maksymalnie 12 m;

4. Maksymalne wysokości zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie linii elektroenergetycznych.

5. Elementami zagospodarowania i wyposażenia terenów, są:

- 1) konstrukcje oporowe;
- 2) urządzenia i obiekty ochrony akustycznej;
- 3) błękitno-zielona infrastruktura;
- 4) budowle hydrotechniczne i urządzenia wodne służące utrzymaniu wód, ochronie przeciwpowodziowej;
- 5) zieleń, w tym zieleń towarzysząca obiektom budowlanym i zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, zieleń nieurzadzona.

§ 14. 1. Wyznacza się **teren usług edukacji lub usług spotu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UE-US**.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług z wykluczeniem przeznaczenia:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług rzemieślniczych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenu, niezależne od przeznaczenia wskazanego w **ust. 1-2**:
 - a) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego,
 - b) wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze,
 - c) lokale związane z obsługą i dozorem obiektów usług publicznych,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - f) dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - g) obiekty małej architektury,
 - h) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - i) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady lokalizacji budynków i funkcji: usługi komercyjne oraz funkcja, o której mowa w **ust. 3 pkt 1 lit. c** nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej obiektu, realizowanego w ramach przeznaczenia, o którym mowa w **ust. 1**;
- 3) realizację wyłącznie usług nieuciążliwych w rozumieniu definicji zawartej w § 3 **ust. 1 pkt 28**;
- 4) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 50%;
- 5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 25%;
- 6) wskaźnik **nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,01-1,5;
- 7) maksymalna **wysokość zabudowy**:
 - a) dla budynków usługowych – 12 m,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 7 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy – 9 m;
- 8) **geometria dachów**:
 - a) dla zabudowy usługowej ustala się dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 12° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim. Dopuszcza się także stosowanie dachów łukowych oraz dachów płaskich, z nakazem stosowania ścian attykowych na każdej elewacji budynku,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu- lub wielospadowe (w tym naczółkowe i półszczytowe) o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem przekrycia lukarn dachem płaskim,
- dachy płaskie, z nakazem stosowania ścian attykowych na każdej elewacji budynku,

c) dopuszcza się:

- możliwość przedłużenia części lub całości połaci dachowych,
- doświetlenie dachów lukarnami, oknami połaciowymi oraz przeszkleniami;

9) 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 powierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,
- d) dopuszcza się:
 - kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - zintegrowane dachy fotowoltaiczne na części lub na całości połaci dachowych.

§ 15. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1I.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenu, niezależne od przeznaczenia wskazanego w **ust. 1**:
 - a) obiekty administracyjno-gospodarcze związane z infrastrukturą oraz obsługą interesantów oraz wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenów,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) dojazdy, w tym dojazdy nie wydzielone,
 - e) dojścia piesze, trasy rowerowe,
 - f) obiekty małej architektury,
 - g) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalny **udział powierzchni zabudowy** – 90%;
- 3) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** - 5%;
- 4) wskaźnik **nadziemnej intensywności zabudowy** – 0,001-1,0;
- 5) maksymalna **wysokość zabudowy** - 20 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi;
- 6) **geometria dachów**: dowolna, przy czym obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie;
- 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 powierzchni odblaskowej i jaskrawej kolorystyce,

d) dopuszcza się:

- kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
- realizację na dachach nawierzchni urządzonej jako powierzchnia biologicznie czynna,
- zintegrowane dachy fotowoltaiczne na części lub na całości połaci dachowych.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN.

2. W przeznaczeniu terenu mieszczą się nieużytki, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleni położona wzdłuż cieków wodnych.

3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

1) dopuszczalne elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów:

- a) urządzenia wodne,
- b) dojazdy, w tym dojazdy niewydzielone,
- c) dojścia piesze, trasy rowerowe,
- d) ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyki pieszej z towarzyszącymi obiektami małej architektury (zadaszenia, wiaty, ławki, platformy widokowe),
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,
- g) zalesienia;

2) istniejącą zabudowę pozostawia się do zachowania z możliwością remontów i przebudowy oraz dopuszczalnej skali jednorazowej rozbudowy nie więcej niż o 10% w stosunku do istniejącej powierzchni całkowitej obiektu. Nie dopuszcza się realizacji nowych budynków. Dopuszcza się odbudowę istniejących obiektów oraz odtworzenie substancji przy zachowaniu ich pierwotnych parametrów i funkcji;

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

4) zakaz realizacji budynków;

5) minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej** – 80%.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

2. W przeznaczeniu terenu mieści się lokalizacja dróg, z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, 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. Dla dróg publicznych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

4. Ustala się zakaz obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 0,7 m terenów komunikacji w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań.

5. W terenach komunikacji drogowej publicznej dopuszcza się podejmowanie działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg.

6. W miejscu przecięcia z rowami i ciekami wodnymi ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

7. Ustala się **maksymalną wysokość zabudowy**: 10 m.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 18. 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%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach

Paweł Lasek



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/361/26
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 17 czerwca 2026 r.

Elementy ustaleń rysunku planu:

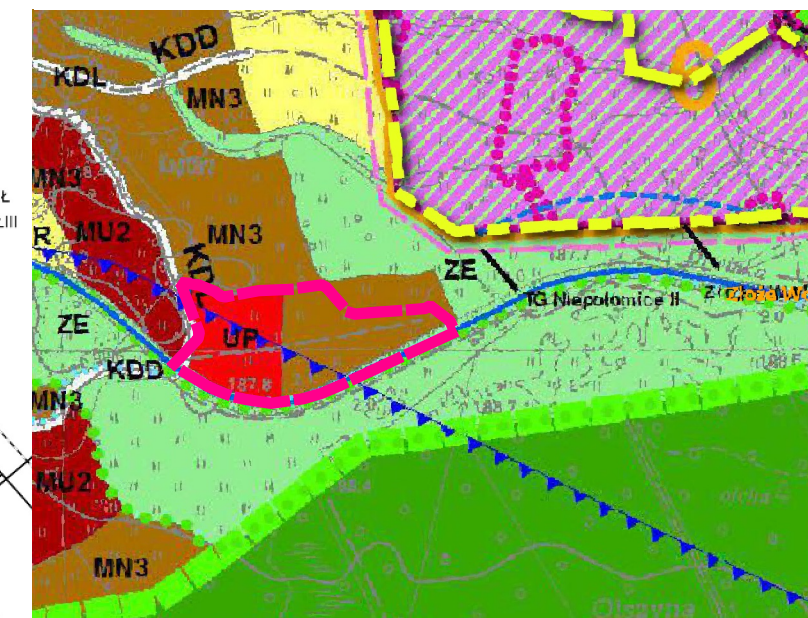
- | | | |
|---|--------------|---|
|  | UE-US | teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji |
|  | I | teren infrastruktury technicznej |
|  | KDL | teren drogi lokalnej |
|  | ZN | teren zieleni naturalnej |

	granica aglomeracji Niepołomice
	granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451 subzbiornik Bogucice
	ujęcie wód podziemnych
	strefa ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody podziemnej
	pompownie ścieków
	gazociąg średniego ciśnienia
	istniejące linie elektroenergetyczne SN

0 50 100 m



Układ współrzędnych: CS2000/21, EPSG:2178
Kopia mapy zasadniczej w skali 1:2000 pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Wieliczce
licencja znak: GOD.6642.2.51.2025.1219 P z dnia 3 grudnia 2025 roku

[illegible]

Przedmiot opracowania:	MIJESOCY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ NR 4 W NIEPOŁOMICACH
Zespół autorski:	główny projektant: mgr inż. arch. Magdalena Czechowska uprawniona do sporządzania Studium oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zespół projektowy: mgr inż. Kamil Kozak
Skala:	1:2000
Data:	czerwiec 2026 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr
XXX/361/26
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 17 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy Szkole Podstawowej nr 4 w Niepołomicach

Zgodnie z art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, co następuje:

§ 1.

1. Konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeprowadzone w dniach od 5 maja do 3 czerwca 2026 roku. Informacje o terminach konsultacji społecznych zostały zawarte w ogłoszeniu z dnia 5 maja 2026 roku, które zostało opublikowane poprzez ogłoszenie prasowe, na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej gminy Niepołomice oraz w formie obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie Miasta i Gminy w Niepołomicach. Spotkanie otwarte poświęcone procedurze planistycznej zorganizowano w dniu 19 maja 2026 roku, a dyżur konsultacyjny projektanta planu w dniu 21 maja 2026 roku.

2. W toku konsultacji społecznych nie wniesiono uwag.

3. Na dyskusji publicznej nie zgłoszono uwag.

4. W ustalonym terminie t.j. do dnia 3 czerwca 2026 r. nie wniesiono uwag.

§ 2.

Na podstawie przebiegu postępowania, o którym mowa w § 1 stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru przy Szkole Podstawowej nr 4 w Niepołomicach nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
XXX/361/26
Rady Miejskiej w Niepołomicach
z dnia 17 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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 2026 r. poz. 662), 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 XXI/229/25 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 października 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy Szkole Podstawowej nr 4 w Niepołomicach.

Przystąpienie do sporządzenia ww. planu uzasadnione było z potrzebą zapewnienia dalszego rozwoju Szkoły Podstawowej nr 4 w Niepołomicach. Dotychczasowe plany miejscowe dla tego terenu wyznaczały kilka jednostek planistycznych o różnych wskaźnikach, co wymagało ujednolicenia w celu efektywnego zagospodarowania terenów wokół szkoły podstawowej.

I. Inwestycje infrastruktury technicznej

Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych. Plan wprowadza nieznaczne korekty układu komunikacyjnego w stosunku do układu określonego w dotychczas obowiązującym planie poprzez likwidację drogi wewnętrznej.

Obsługa obszaru objętego planem 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 nie skutkuje dla gminy kosztami związanymi z nabywaniem terenów na cel publiczny oraz kosztami związanymi z realizacją dróg publicznych i infrastruktury.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/361/26

Rady Miejskiej w Niepołomicach

z dnia 17 czerwca 2026 roku

Zalacznik4.gml

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