

Projekt

z dnia 18 grudnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH**

z dnia 28 grudnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast
w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/323/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016r. 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:**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice.
2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w uchwale XXII/323/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice.
3. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 12,3 ha.

§ 2.

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

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:
 - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i cyfrowymi;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy nadziemnymi częściami budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, zadaszeń, wykusza, tarasu, detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;
 - 7) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu; jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, a także powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze;
 - 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenia;
 - 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji; jeżeli teren inwestycji obejmuje różne rodzaje terenów, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego planem terenu;
 - 11) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
 - 12) **dojazdach nie wydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów;
 - 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku według definicji określonej w przepisach odrębnych;
 - 14) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
 - 16) **studium** – należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale - należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 1. 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) oznaczenie identyfikacyjne kategorii przeznaczenia terenu:

- a) **1PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
- b) **1KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej,
- c) **1KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- d) **1-2KDW** - tereny dróg wewnętrznych;

4) elementy ustaleń rysunku planu – wynikające z unormowań odrębnych:

- a) **stanowisko archeologiczne AZP 103-58/31.**

3. Elementy informacyjne oznaczone na Rysunku planu:

- 1) granica miejscowości;
- 2) istniejąca przepompownia ścieków;
- 3) obowiązujące poza obszarem objętym planu ustalenia:

- a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice obszar „B” obejmującego wsie Ochmanów, Podłęże, Słomiróg, Staniątki, Suchoraba, Zagórze, Zakrzowiec i Zakrzów przyjętego uchwałą Nr XLI/581/2005 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 19 grudnia 2005r. (Dziennik Urzędowy Woj. Małopolskiego Nr 145, poz. 973),
- b) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla terenu położonego na granicy wsi Ochmanów i Zakrzów obejmującego północną część działek o numerach ewidencyjnych 59/1 i 59/2 we wsi Ochmanów oraz południową część działki o numerze ewidencyjnym 640 we wsi Zakrzów przyjętej uchwałą Nr XI/92/07 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 18 maja 2007 roku (Dziennik Urzędowy Woj. Małopolskiego Nr 603 poz. 3979).

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

- 1) liczba oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
- 2) symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu (np.: PU).

Rozdział 2.

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. 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.
- 3. W odniesieniu do terenów zagospodarowanych i istniejących obiektów budowlanych:
 - 1) 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;
 - 2) 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.
- 4. 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 mieszkaniowej i usługowej - zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III;
- 2) zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - KDG – 20 m od krawędzi jezdni,
 - KDL – 6 m od linii rozgraniczającej,
 - b) w przypadkach, w których nieprzekraczalne linie zabudowy nie zostały wyznaczone na rysunkach planu, obowiązują przepisy odrębne, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) w zakresie ogrodzeń zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł;
- 4) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.
5. Nie ustala się parametrów dla nowowydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 8 ust.2.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Ustala się podstawowe zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, pokrycie potrzeb ciepłych obiektów należy zapewnić w oparciu o lokalne źródła ciepła wykorzystujące paliwa czyste ekologiczne (m.in. gaz ziemny, gaz płynny, lekki olej opałowy), albo alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła;
- 3) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza. Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;
- 4) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 5) ustala się ograniczenie ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
- 6) w zakresie **ochrony jakości wód** ustala się:
 - a) ze względu na położenie terenu objętego planem **w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP-451**, obowiązuje:
 - wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji,
 - realizacja odwodnienia za pośrednictwem kanalizacji z oczyszczeniem przed odprowadzeniem do naturalnych cieków,
 - nakaz stosowania w pracach budowlanych, w tym drogowych, wyłącznie gruntów rodzimych, z zakazem stosowania wszelkiego rodzaju odpadów,
 - zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
 - c) zakaz lokalizacji wysypisk, wylewisk, zbiorników z substancjami ropopochodnymi i toksycznymi,

- d) obowiązuje podłączanie obiektów do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, sukcesywnie wraz z jego budową;
- 7) wszystkie ciek i rowy, w tym nie wydzielone na Rysunku planu, podlegają ochronie. Ustala się konieczność zachowania ciągłości wszystkich cieków wodnych, w tym w miejscach skrzyżowania z infrastrukturą drogową;
- 8) ustala się obowiązek **utrzymania i ochrony rowów melioracyjnych** oraz innych urządzeń wodnych. W celu ochrony urządzeń i systemów melioracji w sposobie zagospodarowania ustala się konieczność zachowania ciągłości prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych; w przypadku kolizji z planowanym zainwestowaniem, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę i rozbudowę, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, a także możliwość zarurowania odcinków koryta, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 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.

§ 7.

Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. W celu ochrony zabytków archeologicznych wskazuje się do ochrony i oznacza na rysunku planu stanowiska archeologiczne z rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o numerze AZP 103-58/31.

§ 8.

Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości należy odpowiednio uwzględnić wskazane w przepisach odrębnych szczegółowe warunki zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach 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 powierzchnie nowowydzielanych działek: 1000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
 - 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m;
 - 4) ustalone w pkt 1-3 parametry nie dotyczą działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

§ 9.

Zasady obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej

1. Ustala się następujący **sposób obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem:**
- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem będzie realizowana przez istniejącą drogę publiczną KDG (istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 964) oraz drogę lokalną znajdujące się w części poza granicami terenu objętego planem oraz drogi wewnętrzne 1-2KDW, lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §4 pkt 14, z wykorzystaniem istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej, z dostosowaniem ich do wymagań przepisów odrębnych;
 - 2) w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej nowej zabudowy z istniejących dróg i zjazdów dostępność tych terenów należy zapewnić poprzez nowe drogi dojazdowe oraz wewnętrzne z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 3) nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych;
- 4) ustala się nakaz wytyczania dojazdów zapewniających dostęp do dróg publicznych w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 5) podstawowym przeznaczeniem terenów tras komunikacyjnych oznaczonych w planie symbolami KDG oraz KDL jest 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);
- 6) obsługa komunikacyjna może być rozbudowywana o dojazdy i ciągi pieszo – jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych;
- 7) w terenach komunikacji dopuszcza się podejmowania działań minimalizujących oddziaływanie akustyczne od dróg;
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji tras rowerowych z możliwością ich prowadzenia w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji jako wydzielone trasy rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 9) minimalną szerokość dojazdu nie wydzielonego liniami rozgraniczającymi w terenach budowlanych ustala się na 6m.

2. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej obszaru:

- 1) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach, w liczbie:
 - a) dla obiektów usługowych oraz funkcji usługowej oraz dla obiektów produkcyjnych co najmniej 1 mp/10000 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej) lub co najmniej 1 mp/100 zatrudnionych;
- 2) określa się dla nowo budowanych obiektów minimalną liczbę zadaszonych stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów - 1 miejsc na 20 zatrudnionych;
- 3) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych:
 - a) w istniejących budynkach, polegających na rozbudowie, przebudowie, remoncie, nadbudowie, zmianie sposobu użytkowania,
 - b) w istniejących budynkach, polegających na 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) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych realizowanych w granicach terenu inwestycji i parkingach zlokalizowanych na terenie, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, położonego w odległości nie większej niż 200 m od granic terenu 1PU;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych w obrębie jezdni, w liniach rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także w parkingach podziemnych i garażach wielostanowiskowych;
- 7) w bilansowaniu miejsc parkingowych dla obiektów określonych w pkt 1 i 2, przy realizacji miejsc parkingowych 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;
- 8) 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.

§ 10.

Zasady utrzymania, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu infrastruktury technicznej

1. Utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, rozbudowę i modernizację dopuszcza się w pasach drogowych wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, z zastrzeżeniem realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Obowiązuje zakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nią związanych w pasach drogowych, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ich lokalizacja na innych terenach musi zostać zapewniona w sposób nie kolidujący i podporządkowany określonemu w planie przeznaczeniu terenu. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
3. Uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji.
4. Ustala się następujące **zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem odbywać się będzie z wodociągu grupowego „Niepołomice”;
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, min. $\varnothing$ 110 mm;
 - 3) tereny zabudowy będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym planem;
 - 4) lokalizacja obiektów liniowych urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
 - 5) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
5. Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych**:
 - 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych;
 - 2) podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, kanały min. $\varnothing$ 25 cm oraz projektowanej oczyszczalni w Podłężu;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o podłączenie terenów do zbiorczej kanalizacji sanitarnej gminnej w przyległych ciągach komunikacyjnych;
 - 4) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci;
 - 5) nie dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków, opadowych, ani wód pochodzących z odwadniania gruntów;
 - 6) przyjmuje się system odwodnienia terenu za pomocą kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
 - 7) wymagane jest retencjonowanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do gruntu, okolicznych cieków i rowów;
 - 8) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia;
 - 9) lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.

6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- 1) oparcie istniejącego i projektowanego systemu elektroenergetycznego o źródła zasilania położone poza obszarem objętym planem t.j. GPZ 110/SN Niepołomice i GPZ 110/SN Wieliczka;
 - 2) preferuje się budowę kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 3) lokalizacja i ilość nowych linii i stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie z bilansu potrzeb na dostawę mocy i energii elektrycznej;
 - 4) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze należy wykonywać jako stacje wolnostojące lub jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych, dopuszcza się budowę stacji słupowych.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:
- 1) utrzymuje się i zachowuje istniejący i funkcjonujący w sąsiedztwie obszaru planu system zaopatrzenia w gaz przyjmując, że będzie on rozbudowywany dla zapewnienia dostawy gazu do wszystkich potencjalnych odbiorców;
 - 2) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno - pomiarowa w Staniątkach oraz sieć gazociągów średniego ciśnienia wyprowadzonych z tej stacji;
 - 3) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii, ciśnienie średnie min. o 40 mm;
 - 4) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w terenach przeznaczonych po zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną wynoszącą 0,5 m po obu stronach gazociągu;
 - 5) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu ciepłowniczego**:
- 1) utrzymany zostanie istniejący sposób ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze;
 - 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania paliw, dla nowych budynków ustala się obowiązek wykorzystania niskoemisyjnych nośników energii i zastosowania technologii i urządzeń zapewniających minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.
9. Ustala się następujące **zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji** oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji:
- 1) utrzymuje się przebieg istniejących sieci i lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie łączności publicznej nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń sieci telekomunikacyjnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 4) w obrębie pasa drogowego istniejących i planowanych ulic dopuszcza się lokalizację obiektów telekomunikacyjnych.
10. Ustala się **zasady gospodarki odpadami komunalnymi**, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami:
- 1) obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
 - 2) obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych;
 - 3) obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

Rozdział 3. Przeznaczenie terenów

§ 11.

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

§ 12.

1. Wyznacza się **tereny produkcyjno-usługowe** oznaczone na rysunku planu symbolem **1PU** z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację obiektów, urządzeń i zakładów produkcyjnych i usługowych wraz zapleciami magazynowymi, administracyjno-socjalnymi i obiektami związanymi z ekspozycją i dystrybucją produkowanych wyrobów.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PU** dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług publicznych;
 - 2) budynków garażowych i gospodarczych;
 - 3) urządzeń komunikacji, w tym m.in.: niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, dojść pieszych, zapewniających skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi;
 - 4) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej w tym zbiorników retencyjno- odparowujących, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 5) dojazdów i zatok postojowych;
 - 6) obiektów małej architektury;
 - 7) zieleni towarzyszącej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.
4. W granicach terenów **1PU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – maksymalnie 70%;
 - 2) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** - minimum 15%;
 - 3) **minimalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 0,1;
 - 4) **maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy** – 1,8;
 - 5) **wysokość zabudowy:**
 - a) dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych - maksymalnie 15 m, za wyjątkiem obiektów, których wysokość i gabaryt jest wymuszony technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji,

b) dla budynków garażowych, garażowo – gospodarczych oraz obiektów małej architektury – wysokość maksymalnie 10 m;

6) geometria dachów:

a) ustala się dachy płaskie lub dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 2° do 45°, w przypadku dachów płaskich obowiązuje nakaz stosowania ścian attykowych,

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

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

7) kolorystyka obiektów:

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

b) dachy w odcieniach kolorów brązowego lub szarego,

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

§ 13.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1KDG** z podstawowym przeznaczeniem pod fragmenty dróg publicznych klasy G (główne) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **1KDG** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) małych obiektów kubaturowych (przystanki autobusowe, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) miejsc postojowych;

3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDG** ustala się parametry:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy – jednojezdniowy;

3) szerokość jezdni - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 14.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod fragmenty dróg publicznych klasy L (lokalne) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **1KDL** w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:

1) małych obiektów kubaturowych (przystanki autobusowe, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) miejsc postojowych;

3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL** ustala się parametry:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój ulicy – jednojezdniowy;

- 3) szerokość jezdni - zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 9.

§ 15.

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone na Rysunku planu symbolem **1KDW** i **2KDW** przeznaczone pod budowlę drogową, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.
2. W terenach dróg wewnętrznych w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, w tym urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury przeciwpowodziowej;
 - 2) obiektów małej architektury.
3. Zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 9.

§ 16.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu w przypadku, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie nie późniejszym niż 5 lat od daty wejścia planu w życie w wysokości:

- 1) dla terenów o symbolach: PU- 30%;
- 2) dla terenów KDG, KDL, KDW– 1%.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Niepołomice.

§ 18.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Niepołomicach

z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice

Zgodnie z 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 2017r. poz. 1073)

Rada Miejska w Niepołomicach stwierdza, co następuje:

§ 1.

1. Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach w okresie od 5 października do 3 listopada 2017r. 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 <https://bip.malopolska.pl/umigniepolomice/>) oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miasta i Gminy w Niepołomicach. Termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 20 października 2017r. o godz. 9:45.
2. W toku wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.
3. Na publicznej dyskusji nie zgłoszono żadnych uwag.
4. W wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko t.j. do dnia 17 listopada 2017r. również nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2.

Na podstawie stanu wynikającego z przebiegu postępowania w sprawie sporządzenia projektu planu, o czym mowa w § 1 nie zachodzi potrzeba podejmowania czynności dla rozpatrzenia uwag.

§ 3.

Na podstawie ustaleń § 1 i § 2 stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice, nie wymaga podejmowania rozstrzygnięć w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Niepołomicach

z dnia 28 grudnia 2017 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, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice

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 2017 r. poz. 1875.), 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 Gminy Niepołomice, dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice został określony w Uchwale Nr XXII/323/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice.

Przedmiotem planu jest:

1. część tekstowa i rysunkowa planu w zakresie terenu inwestycyjnego położonego na terenie zakładu produkcyjnego Oknoplast, zlokalizowanego w zachodniej strefie inwestycyjnej. W związku z faktem, iż dotychczasowe ustalenia planu z upływem czasu stały się niewystarczające konieczna jest aktualizacja zapisów niezbędnych dla aktualnych potrzeb rozwijającego się zakładu produkcyjnego.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok.12.3 ha.

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej obszaru objętego planem zostały określone w ustaleniach planu, to jest w uchwale Rady Miejskiej w Niepołomicach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice oraz części graficznej planu stanowiącej integralną część uchwały.

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

1. Rozbudowę układu komunikacyjnego:

Obsługa komunikacyjna obszaru nastąpi poprzez istniejący układ dróg publicznych. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza nowych terenów obsługi komunikacji w postaci dróg gminnych. Wprowadzona została droga wewnętrzna, jednak jej realizacja będzie należeć do zadań Inwestora.

2. Rozbudowa infrastruktury technicznej

Obsługa terenów w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków będzie realizowana zgodnie z zasadą określoną w ustaleniach planu za pomocą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej znajdujących się w sąsiedztwie obszaru objętego planem. Tereny zabudowy będą zasilane poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej przebiegającej poza obszarem objętym planem. Dodatkowo podstawowym sposobem odprowadzania ścieków będzie rozbudowywany system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do Komunalnej Oczyszczalni Ścieków w Niepołomicach, oraz projektowanej oczyszczalni w Podłężu.

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

Uchwalenie i wejście w życie planu nie obciąża budżetu gminy w zakresie obligatoryjnej konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich

finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych– gmina nie nabywa gruntów na cele publiczne ani nie musi realizować infrastruktury i dróg stanowiących zadania własne gminy.

Budżet gminy nie będzie też obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z przeznaczenia terenu.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH
Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice.

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Niepołomicach ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446 z póź. zm) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Uchwała w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały XXII/323/16 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 7 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice.

Przystąpienie do sporządzenia ww. planu uzasadnione było koniecznością umożliwienia zagospodarowania obszaru w sposób zgodny z aktualnymi potrzebami gminy w zakresie rozwoju przedsiębiorczości, w tym wytyczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierunkami rozwoju Miasta i Gminy Niepołomice. Opracowanie planu miejscowego ma na celu umożliwienie zmiany dotychczasowych zapisów mpzp poprzez korektę przebiegu wewnętrznego układu komunikacyjnego w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie, oraz uporządkowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w szczególności wskaźników zainwestowania. Umożliwia się tym samym pełniejsze i efektywniejsze wykorzystanie obszaru, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, wartości środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu.

Podjęcie uchwały w sprawie ww. Planu jest wyrazem woli Rady Miejskiej względem kształtowania przestrzeni na terenie Gminy przy jednoczesnym uwzględnieniu oczekiwań społecznych.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 12,3 ha.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z procedurą planistyczną, w lokalnej gazecie, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice. Na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta i Gminy, tablicach informacyjnych na terenie miasta, oraz na stronie biuletynu informacji publicznej BIP zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dostosowaniu do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice, do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice, ukazało się dnia 28.09.2017 r. poprzez komunikat prasowy, komunikat w internecie (zamieszczony na stronie internetowej urzędu gminy) oraz obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 października do 3 listopada 2017r. W ramach wyłożenia w dniu 20 października 2017 r. przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach dotyczących składania uwag (który upłynął z dniem 17 listopada 2017 r.) nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Niepołomicach podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu firmy Oknoplast w miejscowościach Ochmanów i Zakrzów w gminie Niepołomice, stwierdza także, iż nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice uchwalonego uchwałą Nr LXIII/629/10 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 kwietnia 2010 roku z późn.zm.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Niepołomicach podejmuje również 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.

Podkreśla się, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, mogąc stanowić prawo miejscowe w rozumieniu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale III, w ustaleniach szczegółowych znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego swoimi ustaleniami nie narusza zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W rozdziale III przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

W ramach procedury sporządzania projektu planu miejscowego, na podstawie art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity, Dz.U. z 2017 r., poz. 1161), nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 w/cyt. ustawy na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne [nr obszaru AZP 103-58/31], w związku z czym w §7 plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, zawarto w § 6 uchwały. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 5 ust. 4 pkt 4.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 5 i rozdziale III uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt miejscowego planu poprzez ustalenie w § 5 i rozdziale III uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad rozwoju infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice w zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako organ wykonawczy:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 3) wyznaczył w ogłoszeniach terminy, w których osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.), zgodnie, z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 10 ust 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Przy ustalaniu nowego przebiegu wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz zasad zagospodarowania terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, nie wpłynął żaden wniosek od osoby fizycznej oraz żadna uwaga do rozwiązań planu skierowana w ramach wyłożenia do publicznego wglądu. Można zatem przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, dopuszczona ustaleniami planu funkcja, stanowiąca podtrzymanie dotychczasowego przeznaczenia oraz przyjęte wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, przyczynią się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

3. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Procedura sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu została rozpoczęta w celu umożliwienia zmiany dotychczasowego przebiegu wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz uporządkowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z Uchwałą nr XLVI/653/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 13 listopada 2014r w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała:

- Uchwalenie i wejście w życie planu nie obciąża budżetu gminy w zakresie obligatoryjnej konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych– gmina nie nabywa gruntów na cele publiczne ani nie musi realizować infrastruktury i dróg stanowiących zadania własne gminy.
- Koszty ograniczają się do kosztów samej procedury planistycznej.
- Uchwalenie planu pozwala na możliwie najmniej inwazyjne dla krajobrazu przeprowadzenie inwestycji.