



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

---

Kraków, dnia 13 marca 2020 r.

Poz. 2217

### UCHWAŁA\* NR XVI/204/20 RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH

z dnia 27 lutego 2020 roku

#### **zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.); art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 293) w związku z Uchwałą Nr VIII/85/19 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach - **Rada Miejska w Niepołomicach** stwierdza, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Niepołomice i **uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach przyjętego uchwałą Nr XLII/599/14 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 27 czerwca 2014 r. (Dziennik Urzędowy z 2014 r., poz. 4377) zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu dotyczy ustaleń tekstowych w granicach określonych w uchwale Nr VIII/85/19 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach i ma na celu uzupełnienie części tekstowej planu o ustalenia w zakresie ograniczeń w intensywności zainwestowania.

3. Integralnymi częściami uchwały są Rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami zmiany planu:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 1 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 2 do uchwały.

**§ 2. 1.** W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1, w § 7 ust. 2 po pkt 7a dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

*„7a) w obrębie jednej działki ewidencyjnej dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;”.*

2. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust 1, wyrażone w części tekstowej i na rysunku planu pozostają bez zmian.

---

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach  
**Marek Ciastoń**

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XVI/204/20  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 27 lutego 2020 roku

## ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU UCHWAŁY ZMIENIAJĄCEJ UCHWAŁĘ W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI DZIELNICZY JAZY W NIEPOŁOMICACH

Niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie z przepisami art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.), zawiera listę uwag nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo.

Projekt zmiany planu wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice w okresie od **28 listopada 2019r. do 2 stycznia 2020 r.** Informację o terminach: wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu i możliwości zgłaszania uwag Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice ogłosił za pomocą komunikatu prasowego, komunikatu w Internecie (zamieszczonego na stronie <http://bip.malopolska.pl/umigniepolomice>) oraz obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Miasta i Gminy Niepołomice. W toku wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w wymaganym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu t.j. do dnia **16 stycznia 2020 r. wniesiono 2 uwagi**, które zostały nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice.

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

LP	DATA WPLYWU UWAGI	IMIĘ I NAZWISKO LUB NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES ZGŁASZAJĄCEGO UWAGI	TREŚĆ UWAGI	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						ROZSTRZYGNĘCIE BURMISTRZA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NIEPOŁOMICACH W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	15.01.2020	[...]*	Treść uwagi: Wnosi o zmianę wprowadzanego zapisu do MPZP dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach a to: „z wyłączeniem nieruchomości, które są w trakcie projektowania i/lub wykonano dla nich projekt budowlany oraz w trakcie procedury o uzyskanie pozwolenia na budowę na zabudowę bliźniaczą lub szeregową na dzień wejścia w życie zmiany planu” – a także uzupełnienie wprowadzanej zmiany poprzez dostosowanie do innych zapisów, w uchwale nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r. Uzasadnienie uwagi: Wprowadzana zmiana powoduje ogromne straty po stronie właściciela czy inwestora, który jest w trakcie projektowania lub uzyskiwania pozwolenia na budowę np. na zabudowę bliźniaczą na jednej działce. Prawodawstwo w Polsce pozostawia dobrowolność podziału działki zabudowanej budynkiem bliźniaczym czy szeregowym. Można to wykonać przed pozwoleniem na budowę lub po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Dlatego zatem poprzez tak nieprecyzyjny zapis wprowadza się ograniczenie w zakresie intensywności zainwestowania, skoro wystarczy ograniczyć wskaźniki zabudowy. Dodatkowo, skoro plan obecnie zakłada	797/27, 796/1, 796/2, 796/3, 796/4, 796/5, 796/6, 796/7, 796/8, 796/9, 796/10		Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomice nie uwzględnił wniesionej uwagi	Rada Miejska w Niepołomicach nie uwzględniła wniesionej uwagi	Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu uzasadnione było potrzebą skorygowania przepisów uchwały w zakresie dopuszczalnej intensywności zabudowy poprzez dopuszczenie realizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki ewidencyjnej. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, przy czym

			<p>zabudowę jednorodziną np. bliźniaczą – to co ma oznaczać ten zapis w przypadku, gdy nie zmienia się innych zapisów planu?</p> <p>Tego typu zapisy powodują straty finansowe po stronie inwestorów, nie jest to nowy plan, lecz zmiana w czasie jego obowiązywania, a jak wiadomo proces inwestycyjny trwa określony czas i zapewne takie działania prowadzą też inni inwestorzy – nie tylko składająca uwagę. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidziano odszkodowania dla właścicieli w takich przypadkach. Nie rozumie dlaczego rada gminy naraża ją na straty w tym zakresie. To jest wprost działanie ich przedstawicieli na ich wspólną niekorzyść.</p>				<p>przepis uprawniający do określenia tego parametru ma na celu zapobieganie nadmiernej intensywności zabudowy. Ustalenia obowiązującego MPZP zawierają stosowne parametry dotyczące nowych podziałów działek dostosowane do określonego typu zabudowy. Należy jednak zwrócić uwagę, iż na podstawie przepisu art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) „niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego”. Na obszarze objętym planem miejscowym, w ostatnim czasie można zauważyć rosnącą popularność realizacji inwestycji mieszkalnych, dokonywanych wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie w zakresie minimalnej wielkości powierzchni wydzielanych nowych działek stosowany jest cytowany przepis. Skala tego zjawiska rzutuje negatywnie na ład przestrzenny nie tylko w obszarze objętym planem miejscowym, ale także w skali gminy. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego winien sankcjonować wyłącznie prawomocne decyzje administracyjne i nie może się odnosić do toczących się procesów projektowych i administracyjnych.</p>
2.	15.01.2020	[...]*	<p>Wnoszą o zmianę wprowadzanego zapisu do MPZP dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach z zastrzeżeniem: „nie dotyczy nieruchomości, dla których właściciel/inwestor proceduje wniosek o pozwolenie na budowę lub wykonał projekt budowlany zgodny z obecnie obowiązującymi zapisami MPZP na dzień wejścia w życie planu” – oraz doprecyzowanie wprowadzanej zmiany do innych zapisów, w uchwale nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r.</p> <p>Uzasadnienie uwagi: Wprowadzana zmiana jest krzywdząca, dla właścicieli/inwestorów nieruchomości, którzy realizują swoje plany inwestycyjne już od jakiegoś czasu na obecnie obowiązującym MPZP Jazy. Proces projektowania trwa określony czas i generuje koszty, które ponosi inwestor. Zmiana taka powoduje znaczne szkody po stronie</p>	797/23, 797/25, 797/26, 797/28, 796/11	Burmistrz Miasta i Gminy Niepołomicze nie uwzględnił wniesionej uwagi	Rada Miejska w Niepołomicach nie uwzględniła wniesionej uwagi	<p>Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu uzasadnione było potrzebą skorygowania przepisów uchwały w zakresie dopuszczalnej intensywności zabudowy poprzez dopuszczenie realizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki ewidencyjnej.</p> <p>Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 w planie</p>

		<p>inwestorów, którzy są w trakcie projektowania, a tym bardziej mają już gotowe projekty budynków w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, 1815.) w art. 36 ust. 1 „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy m.in. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę”.</p> <p>Jak wynika z powyższego w przypadku zaistnienia szkody poprzez ograniczenia wprowadzane przedmiotową zmianą do MPZP Jazy Inwestor może żądać od gminy jej naprawienia.</p> <p>Zauważa się ponadto, że proponowane zmiany są niespójne z pozostałymi zapisami planu, które nie ulegają modyfikacji. Zapisy planu co do zasady powinny być przejrzyste, czytelne i precyzyjne. Nie powinny wprowadzać dowolnej interpretacji poszczególnych organów w różnych postępowaniach, które prowadzone są na zasadzie zgodności z MPZP np. podziały geodezyjne, a tak jest w tym przypadku. Nie zostało określone jakiej działki ewidencyjnej co do powierzchni dotyczy wprowadzane ograniczenie.</p>			<p>miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, przy czym przepis uprawniający do określenia tego parametru ma na celu zapobieganie nadmiernej intensywności zabudowy. Ustalenia obowiązującego MPZP zawierają stosowne parametry dotyczące nowych podziałów działek dostosowane do określonego typu zabudowy. Należy jednak zwrócić uwagę, iż na podstawie przepisu art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) „niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego”. Na obszarze objętym planem miejscowym, w ostatnim czasie można zauważyć rosnącą popularność realizacji inwestycji mieszkalnych, dokonywanych wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie w zakresie minimalnej wielkości powierzchni wydzielanych nowych działek stosowany jest cytowany przepis. Skala tego zjawiska rzutuje negatywnie na ład przestrzenny nie tylko w obszarze objętym planem miejscowym, ale także w skali gminy.</p> <p>Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego winien sankcjonować wyłącznie prawomocne decyzje administracyjne i nie może się odnosić do toczących się procesów projektowych i administracyjnych.</p>
--	--	--	--	--	---

[...]\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1429)

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Marek Ciastoń

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XVI/204/20  
Rady Miejskiej w Niepołomicach  
z dnia 27 lutego 2020 roku

**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  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
NIEPOŁOMICIE DLA CZĘŚCI DZIELNICY JAZY W NIEPOŁOMICACH**

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 2019 r. poz. 506, z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności sprawy:

- ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

Zakres opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został określony w Uchwale Nr VIII/85/19 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XLII/599/14 z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach.

Zmiany dotyczą części tekstowej w zakresie ograniczeń w zainwestowaniu terenów poprzez wprowadzenie ustaleń zapobiegających nadmiernemu dogęszczaniu zabudowy tj. zapisu dopuszczającego realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w obrębie jednej działki ewidencyjnej.

#### **I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu**

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury komunikacyjnej obszaru objętego zmianą planu, nie zostały określone w tekście ustaleń zmiany planu ze względu na fakt, iż nie nastąpiła ich zmiana w granicach opracowania.

Obsługa terenów, które są przedmiotem zmiany planu, w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków będzie realizowana zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnicy Jazy w Niepołomicach. W zmianie planu nie nałożono dodatkowych obowiązków w zakresie realizacji inwestycji, a co za tym idzie konieczności rezerwowania w budżecie gminy dodatkowych środków finansowych.

#### **II. Realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta i Gminy Niepołomicie**

Uchwalenie i wejście w życie zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z przeznaczenia terenu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Niepołomicach  
**Marek Ciastoń**