



# Wójt Gminy Zielonki

32-087 Zielonki, ul. Krakowskie Przedmieście 116, woj. małopolskie, NIP 5130038162  
tel.: +48 12 28 50 850, fax: +48 12 28 50 950, ug@zielonki.pl, www.zielonki.pl, ePUAP: /UG\_Zielonki/skrytka

RADA GMINY ZIELONKI  
WPŁYNEŁO

dn. 6 WRZ. 2021

Zielonki, dnia 01.09.2021 r.

BU 6721.2.1.2021

Nr ..... zał. .... Szanowny Pan

Mirosław Golanko

Przewodniczący Rady Gminy Zielonki

W załączeniu przekazuję projekt bazowy zapisu do sporządzanych 18 planów zagospodarowania przestrzennego celem zapoznania się z jego treścią i zgłoszenia ewentualnych uwag. Zapis ten jest podstawą do treści każdego z planów, które różnić się będą głównie formami ochrony przyrody (parki krajobrazowe, otuliny tych parków i otulina Ojcowskiego Parku Narodowego) i niektórymi specyficznymi dla danej miejscowości przeznaczeniami terenów.

Załącznik: projekt bazowy treści planu

Z wyrazami szacunku

Otrzymują:  
1. adresat  
2. a/a

w z. Wójta  
  
mgr Arnold Kuzniarski  
Zastępca Wójta



Uchwała Nr .....  
Rady Gminy Zielonki  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w obszarze miejscowości ....., gmina Zielonki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 3 ust.1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/26/2019 z dnia 28 marca 2019 r. Rady Gminy Zielonki o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości ..... gmina Zielonki, po stwierdzeniu braku naruszenia niniejszą uchwałą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr XIV/24/2001 z dnia 20 września 2001 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr IX/66/2003 z dnia 11 września 2003 r. w sprawie zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr XXXVIII/34/2018 z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki oraz uchwałą Nr XXVIII/39/2021 Rady Gminy Zielonki z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, na wniosek Wójta Gminy Zielonki:

Rada Gminy Zielonki

uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości ....., gmina Zielonki.

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości ....., gmina Zielonki, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar miejscowości ....., gmina Zielonki, o powierzchni ok. .... ha, z wyłączeniem terenu na ponadlokalny układ komunikacyjny tj. Północnej Obwodnicy Miasta Krakowa. – *w zależności od miejscowości*

2. Granice obszaru objętego planem, określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości ....., gmina Zielonki, obejmuje:

- 1) część tekstową stanowiącą treść niniejszej uchwały;
- 2) część graficzną składającą się z rysunku planu - stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonego w skali 1:2000 z wykorzystaniem mapy zasadniczej wraz z wyrysem z obowiązującej zmiany Studium;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Zielonki, niebędące ustaleniami planu:

- a) o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2,
  - b) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
- 4) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. Podstawowym celem planu jest określenie zasad kształtowania układu przestrzennego miejscowości ....., w powiązaniu z układem zewnętrznym Gminy z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa z gminą Kraków.

§ 4. 1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu, z którymi obowiązują łącznie.

2. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:

- 1) przepisy ogólne - zawarte w Rozdziale I;
- 2) ustalenia dotyczące całego obszaru planu - zawarte w Rozdziale II;
- 3) ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania – zawarte w Rozdziale III;
- 4) przepisy końcowe - zawarte w Rozdziale IV.

3. Ustalenia planu zawarte w Rozdziałach I – IV uchwały i w części graficznej obowiązują łącznie.

4. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Przeznaczenie terenu obejmuje:

- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §5 pkt 11 uchwały;
- 2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia w rozumieniu §5 pkt 12 uchwały.

3. Granica obszaru objętego planem stanowi element rysunku planu, który został ustalony zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Zielonki z dnia 28 marca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości ....., gmina Zielonki.

4. Ustala się, że obowiązującymi oznaczeniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) rodzaj podstawowego przeznaczenia terenu:
  - a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) **MN2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) **MN15** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) **MN20** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - g) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - h) **UP** – tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym,
  - i) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
  - j) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach,
  - k) **US1** – tereny usług sportu i rekreacji,
  - l) **US2** - tereny usług sportu i rekreacji,
  - m) **UT**- tereny turystyki i rekreacji,
  - n) **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
  - o) **ZC** - teren cmentarza,
  - p) **ZP1** – tereny zieleni fortecznej i zespołów parkowych,
  - q) **ZP2** – tereny zieleni urządzonej,
  - r) **ZI1** – tereny zieleni izolacyjnej,

- r) **ZI2** – tereny zieleni izolacyjnej,
- s) **R1** – tereny rolne,
- t) **R3** – tereny rolne,
- u) **RS** – tereny rolne z zabudową zagrodową,
- v) **ZE** – tereny zieleni nieurządzonej,
- w) **ZL** – tereny lasów,
- x) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- y) **IT** – tereny infrastruktury technicznej,
- z) **KP** – tereny usług i urządzeń komunikacji,
- aa) **KX** – tereny komunikacji pieszej,
- bb) **KK** – tereny kolejowe,
- cc) **KDG** – tereny publicznych dróg klasy głównej,
- dd) **KDZ** – tereny publicznych dróg klasy zbiorczej,
- ee) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy lokalnej,
- ff) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy dojazdowej,
- gg) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

5. Ustala się, że oznaczeniami wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych na rysunku planu są -  
*w zależności od miejscowości:*

- 1) granica Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
- 2) granica Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
- 4) granica otuliny Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego;
- 5) granica otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego
- 6) pas izolujący teren cmentarza od innych terenów o zasięgu 50 m;
- 7) pas izolujący teren cmentarza od innych terenów o zasięgu 150 m;
- 8) strefa ochrony bezpośredniej od ujęć wód podziemnych;
- 9) teren ochrony pośredniej od ujęcia wód powierzchniowych z rzeki Dłubni;
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa małopolskiego;
- 12) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 13) stanowiska archeologiczne;
- 14) powierzchnie ograniczające przeszkody dla nowoprojektowanej drogi startowej lotniska Kraków – Balice;
- 15) pomnik przyrody;
- 16) osuwisko okresowo aktywne;
- 17) strefa buforowa osuwiska okresowo aktywnego;

6. Ustala się, że oznaczeniami informacyjnymi na rysunku planu, nie stanowiącymi ustaleń planu są -  
*j.w.:*

- 1) cmentarz choleryczny;
- 2) obiekty o charakterze zabytkowym;
- 3) linia elektroenergetyczna 220 kV;
- 4) linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 5) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 6) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 8) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 9) zasięg obszaru zagrożonego powodzią w przypadku wylewu wody 100 – letniej (Q1%) bez cofki;
- 10) granica GZWP 409 Niecka Miechowska;
- 11) granica GZWP 326 Częstochowa;
- 12) proponowana granica obszaru ochronnego GZWP 409;
- 13) proponowana granica obszaru ochronnego GZWP 450;
- 14) lokalne korytarze ekologiczne wg Studium.

§ 6. 1. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia, oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach lub stropodach, o spadku do 12 stopni;
- 2) **dojazdy niewyznaczone** – niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 3) **działka budowlana** - teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 4) **linie rozgraniczające** – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować: nowych i rozbudowywanych budynków; dopuszcza się możliwość przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wyłącznie w przypadku docieplenia istniejących budynków oraz przy realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także obiektów i urządzeń typu pochylnie, rampy, zbiorniki na nieczystości ciekłe i deszczówkę, mury oporowe, zewnętrzne: szyby windowe i klatki schodowe, związanymi z potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) **usługi** - usługi realizowane ze środków niepublicznych i publicznych w szczególności usługi gospodarcze z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, przemysłu, rzemiosła produkcyjnego i wydobywczego, urządzeń i obiektów turystyki oraz służące realizacji celu publicznego; wymieniony powyżej katalog usług należy interpretować rozszerzająco;
- 7) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem, położonej w całości w terenie przeznaczonym pod zabudowę (lub z dopuszczeniem zabudowy);
- 8) **przepisy odrębne** - obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przestrzeni publicznej** – powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
- 10) **przeznaczenie terenu** – sposób zagospodarowania lub użytkowania, który został ustalony dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi i jest realizowane na warunkach określonych w niniejszym planie;
- 12) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który je uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym i jest realizowane na warunkach określonych w niniejszym planie;
- 13) **strefy ochrony technicznej** – tereny przylegające do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępu do nich w celu bieżącej konserwacji;
- 14) **Studium** – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, uchwalone Uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr XIV/24/2001 z dnia 20 września 2001 r., zmienione Uchwałą Rady Gminy Zielonki Nr IX/66/2003 z dnia 11 września 2003 r. w sprawie zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki, uchwałą Nr XXXVIII/34/2018 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki oraz uchwałą Nr XXVIII/39/2021 Rady Gminy Zielonki z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielonki;
- 15) **trasa rowerowa** – samodzielny ciąg rowerowy lub pieszo - rowerowy prowadzony niezależnie od układu drogowego;
- 16) **teren** – wydzielona liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym oraz ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczona na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, wyróżniającymi go spośród innych terenów;

- 17) **teren inwestycji** - powierzchnia terenu działki, działek lub terenu objętych projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
  - 18) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm);
  - 19) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem, położonej w całości w terenie przeznaczonym pod zabudowę (lub z dopuszczeniem zabudowy);
  - 20) **wskaźnik intensywności zabudowy** – parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej o jednorodnym przeznaczeniu objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem, położonej w całości w terenie przeznaczonym pod zabudowę (lub z dopuszczeniem zabudowy);
  - 21) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
  - 22) **wysokość zabudowy** – ustalona w planie maksymalna wysokość budynków, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych obiektów budowlanych.
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej.
  3. Jeżeli w ustaleniach planu przywołano aktualnie obowiązujące akty prawne – w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zamiennych, należy stosować przepisy zgodne z obowiązującym stanem prawnym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru planu**

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) **nakaz:**

- a) kształtowania struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dążenia do wykorzystania istniejących obiektów przy zmianie ich funkcji poprzez ich adaptację, odbudowę, przekształcenia i rozbudowę dla nowych funkcji ustalonych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne,
- b) uwzględniania powierzchni ograniczających przeszkody dla nowoprojektowanej drogi startowej lotniska Kraków – Balice, w zakresie 388,62 m n.p.m. zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym;

2) **zakaz:**

- a) lokalizacji nowego zainwestowania kubaturowego w terenach, na których nie zostało ono przewidziane niniejszym planem i przepisami odrębnymi;
- b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w rozumieniu ustawy,
- c) lokalizacji obiektów handlu spożywczego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup> z wyłączeniem terenów usługowych zlokalizowanych w sąsiedztwie Północnej Obwodnicy Krakowa, oznaczonych na rysunku planu symbolami .....,
- d) zwiększania wysokości istniejącej zabudowy, przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie;

3) **dopuszcza się:**

- a) lokalizację budynku w granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) utrzymanie i adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- c) utrzymanie dotychczasowego kształtu dachu istniejącej zabudowy,
- d) prowadzenia robót budowlanych na terenach, dla których minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego ustalony planem jest wyższy niż wartość tego wskaźnika w stanie istniejącym, nie powodujących dalszego zmniejszania tego wskaźnika,

- e) wytyczanie niewyznaczonych na rysunku planu ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – rowerowych z infrastrukturą towarzyszącą, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych i ustaleń planu,
- f) realizację inwestycji z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, przed realizacją inwestycji z zakresu przeznaczenia podstawowego, przy zachowaniu warunków (parametrów i wskaźników) określonych w planie dla danego przeznaczenia terenu,
- g) lokalizację nowych budynków niemieszkalnych, uzupełniających istniejące zainwestowanie w terenach R1, R2, R3, ZE, ZI1, ZI2, ZL, tj. garaży i budynków gospodarczych przy spełnieniu rygorów, jakie obowiązują dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej z usługami usługowej,
- h) zmianę sposobu użytkowania poddaszy na cele mieszkaniowe w budynkach istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu,
- i) utrzymanie i adaptację, w terenach R1, R2, R3, RS, ZL, istniejących budynków usługowych, mieszkaniowych i gospodarczych oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę; zwiększenie istniejącej powierzchni użytkowej do 25% istniejącej powierzchni zabudowy oraz realizację zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, jak również realizację budownictwa mieszkaniowego i gospodarczego w ramach wymiany substancji.

## **§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

### **1. Ustala się zakazy:**

- 1) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych:
  - a) grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizacji obiektów budowlanych w terenach wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; zakaz nie dotyczy mostów i połączeń komunikacyjnych zapewniających ciągłość w systemie komunikacyjnym obszaru, budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz młynów, obiektów sportu, rekreacji i turystyki,
  - c) wynikające z przepisów odrębnych, w tym aktów prawnych ustanawiających sposoby ochrony tego obszaru dla obszaru objętego planem (części obszaru objętego planem) zawierającym się w zasięgu Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie, otuliny Parku Krajobrazowym Dolinki Krakowskie, Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) w zakresie warunków ekologicznych:
  - a) lokalizacji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji w terenach P/U oraz inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć zrealizowanych przed wejściem w życie niniejszego planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy utrzymaniu bądź poprawie standardów jakości środowiska,
  - b) składowania i przetwarzania odpadów oraz składowania substancji i surowców mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych w tym składowania odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do unieszkodliwiania odpadów innych niż niebezpieczne niezależnie od zastosowanej metody.

### **2. Ustala się nakazy:**

- 1) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych:
  - a) przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych;



- b) ochrony walorów przyrodniczych poprzez zachowanie i kształtowanie różnych form zieleni: urządzonej, nieurządzonej, terenów lasów, zieleni nadrzecznej w celu zachowania ciągłości powiązań ekologicznych,
  - c) wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania zgodnie ze wskaźnikami terenu biologicznie czynnego oraz wskaźnikami intensywności i wskaźnikami powierzchni zabudowy – wyznaczonymi dla poszczególnych terenów,
  - d) ochrony zieleni przy zagospodarowaniu terenów w sposób ustalony planem poprzez zachowanie i wkomponowanie drzew o wymiarach pomnikowych w teren inwestycji, o ile nie uniemożliwia to realizacji inwestycji zgodnej z planem,
  - e) lokalizowania nowych obiektów budowlanych w sąsiedztwie wód powierzchniowych śródlądowych przy uwzględnieniu wyznaczonej strefy heterogenicznej;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:
- a) dla istniejącego i wprowadzanego programu usługowego oraz innych obiektów działalności gospodarczej, prowadzenia, przez poszczególne podmioty, działalności i związanej z nią uciążliwość w granicach działki użytkownika, by emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska,
  - b) realizacji zabezpieczeń technicznych (szpalery drzew, kurtyny i ekrany akustyczne, nowe rozwiązania techniczne) w celu obniżenia emitowanego poziomu hałasu do dopuszczalnego, w terenach podlegających ochronie akustycznej, na których zostanie stwierdzone przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - c) sytuowania nowoprojektowane budynki podlegające ochronie akustycznej, w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu;
- 2) w zakresie warunków ekologicznych:
- a) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w gminie Zielonki, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,
  - b) zapewnienia, dla nowo realizowanych obiektów, miejsca na gromadzenie odpadów przed ich przekazanie do utylizacji min. 2 m<sup>2</sup> na 1 lokal mieszkalny,
  - c) budowy oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi;
- 3) w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:
- a) realizacji kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń oraz w zależności od potrzeb separatoru substancji ropopochodnych dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1 ha oraz innych szczelnych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowania wód opadowych poprzez retencję w miejscu, względnie odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, cieku, rowu jedynie w ilości jaka powstaje w granicach działki przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1); pozostałą ilość wód i ścieków opadowych należy retencjonować, w tym do zbiorników na deszczówkę o pojemności stosownej do wielkości inwestycji, z wyłączeniem rozwiązań wykorzystujących przesiąkanie wody deszczowej do gruntu (dołów chłonnych),
  - c) ochrony i zabezpieczenia terenów wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zachowanie stawów i naturalnych oczek wodnych na terenie całego obszaru objętego planem;
  - d) zabezpieczenia przed niekontrolowanym wyciekami substancji szkodliwych dla środowiska z obiektów i urządzeń. w obszarze zalegania udokumentowanych zasobów GZWP Nr 409 Niecka Miechowska oraz GZWP 326 Częstochowa (cały obszar planu);
- 4) w zakresie ochrony sanitarnej:
- a) zachowania odległości min. 50m od granic cmentarza dla budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

- b) podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody w obszarze 50m-150m od granicy cmentarza.

3. Ustala się **dopuszczenia**:

- 1) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych:
  - a) odtworzenie dawnego stanu cieków i potoków, w celu poprawy walorów krajobrazowy i dostępności rekreacyjnej a także zwiększenia możliwości retencyjnych;
  - b) możliwość prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych związanych z utrzymywaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową w terenach cieków wodnych wydzielonych oraz nie wydzielonych na rysunku planu;
- 2) w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:
  - a) indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły na obszarach aglomeracji.
  - b) możliwość prac remontowych, regulacyjnych i konserwacyjnych związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.
  - c) przebudowę, korektę trasy, pogłębiania, profilowania skarp i dna, częściowego zarurowania lub przekrycia na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie warunków ekologicznych:
  - a) zastosowanie rozwiązań indywidualnych; zaleca się stosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii, o mocy do 100kW (energia słoneczna, geotermalna).

4. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- 1) zasięg obszaru zagrożonego powodzią w przypadku wylewu wody 100 – letniej (Q1%) bez cofki, określony na podstawie opracowania pn. „*Wielowariantowy program inwestycyjny wraz z opracowaniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla cieków Aglomeracji Krakowskiej z wyłączeniem rzeki Wisły*”, w których dopuszcza się budowę nowych budynków i rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę budynków istniejących pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjno – technicznych służących minimalizowaniu skutków powodzi, w tym w zależności od warunków lokalnych: brak podpiwniczenia, stosowanie piwnic bez okien, stosowanie materiałów wodoodpornych oraz innych działań ochronnych, przy czym działania te nie mogą negatywnie wpływać na tereny sąsiednie.

5. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszaru występuje osuwisko okresowo aktywne (nr 93958) i strefy buforowe, wskazane na rysunku planu, stanowiące tereny wokół osuwiska, szczególnie tylnych (głównych) skarp osuwiskowych należące do terenów zagrożonych występowaniem ruchów osuwiskowych, gdzie w wyniku rozwoju osuwiska tereny położone na obrzeżach osuwiska (w szczególności powyżej progów), mogą zostać objęte procesem osuwiskowym;
- 2) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, gospodarczych i garażowych, w terenie osuwiska i jego strefie buforowej, o których mowa w pkt 1, tj. w terenach o skomplikowanych warunkach gruntowych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, ze szczególnym rozpoznaniem czy planowana inwestycja nie naruszy równowagi gruntu i nie spowoduje uaktywnienia się osuwiska;
- 3) w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych lub rozbudowywanych obiektów.

6. Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny, wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałas. Dla faktycznie zagospodarowanych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:
- tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN1, MN2, MN15, MN20, MN2) - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MU) jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe,
  - tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, w których znajdują się usługi oświaty i kultury- jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W granicach obszaru planu nie występują tereny:
- tereny i obszary górnicze;
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej *zasoby kulturowe w zależności od miejscowości:***

- W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględnia się:
  - wpisany do rejestru zabytków między połowy fort pancerny 45a „Bibice”, oznaczony na rysunku planu jako [A-1246/M];
  - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną ustaloną miejscowym planem, oznaczone na rysunku planu symbolami ez\_01 – ez\_07:
    - Bibice - międzypolowy fort pancerny nr 45 a, 1895 – 1896 r. (nr ez\_01 na rysunku);
    - Bibice, ul. Zarzeczce 19 - dom drewniany, ok.1920 r., dz. nr 824 (nr ez\_02 na rysunku);
    - Bibice, ul. Źródłana 10 - dom drewniany, ok. 1925 r., dz. nr 382 (nr ez\_03 na rysunku);
    - Bibice, ul. T. Kościuszki 97 - dom drewniany, ok. 1920 r., dz. nr 974 (nr ez\_04 na rysunku);
    - Bibice, ul. Krótka 1 - dom drewniany, ok. 1920 r., dz. nr 1001 (nr ez\_05 na rysunku);
    - Bibice, ul. T. Kościuszki 101 - dom drewniany, ok.1920 r., dz. nr 979 (nr ez\_06 na rysunku);
    - Bibice, ul. Zarzeczce 3 - dom drewniany, ok. 1920 r., dz. nr 812/1 (nr ez\_07 na rysunku).
- W zakresie ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust.1, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz rozbiórkę, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
- Wykreślenie lub przeniesienie obiektu, o którym mowa w ust. 1, nie powoduje konieczności zmiany planu.
- Na obszarze stanowisk archeologicznych wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

### **§ 10. Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- Przestrzeń publiczną stanowią ulice, drogi, place, ciągi piesze, szlaki rowerowe, skwery w otoczeniu zabudowy usługowej, w szczególności z zakresu usług publicznych oraz place zabaw i tereny rekreacyjno sportowe.
- Jako przestrzeń publiczną określa się następujące tereny:
  - zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych (UP),
  - tereny sportu i rekreacji (US1, US2),
  - tereny zieleni urządzonej (ZP),
  - dróg publicznych (KDL, KDD);
- Wprowadza się następujące nakazy:

- a) kształtowania przestrzeni publicznych placów i ulic poprzez podkreślanie układów i osi kompozycyjnych, dbałość o detal, małą architekturę, kształtowanie wnętrza urbanistycznych,
  - b) zachowania osi, ciągów i punktów widokowych zaznaczonych informacyjnie na rysunku planu,
  - c) konieczność zachowania istniejącego układu ulic, placów, założeń urbanistycznych oraz utrzymania i rewitalizacji istniejących obiektów zabytkowych i parków;
  - d) kształtowania pieszej dostępności terenów usługowych, ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne;
4. Wprowadza się następujące zakazy:
- a) lokalizacji tablic reklamowych o wymiarach większych niż 1 m x 2 m,
  - b) realizacji elementów uniemożliwiających dostępność przestrzeni publicznych.

## § 11. Zasady kształtowania zabudowy

1. Ustala się zasady kształtowania formy architektonicznej budynków:

1) **nakaz:**

- a) kształtowania formy architektonicznej nowych obiektów kubaturowych i inżynierskich w nawiązaniu do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu, w tym: gabarytów obiektów, kształtu dachów oraz faktury użytych materiałów,
- b) realizacji budynków mieszkalnych w terenach rolnych z zabudową zagrodową RS w układzie wolnostojącym,
- c) stosowania jednolitej geometrii dachów oraz jednolitej kolorystyki elewacji, przy realizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym, w terenach MN1, MN2,
- d) stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach koloru białego lub odcieniach beżowych, szarych lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tj. cegła, kamień, klinkier, drewno, szkło,
- e) uwzględniania wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; w przypadku nie wyznaczenia takiej linii obowiązują przepisy odrębne;

2) **zakaz:**

- a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym,
- b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym w terenach MN2, MN15 i MN20,
- c) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji,
- d) lokalizacji budynków w liniach rozgraniczających dróg;

3) **dopuszczenie:**

- a) lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, wyłącznie przy zapewnieniu możliwości wydzielenia, dla każdego z budynków, minimalnej powierzchni działki określonej dla danego przeznaczenia w par. 11;
- b) lokalizacji budynków w odległości bliższej niż wyznaczona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- c) kształtowania elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;

4) **wysokość zabudowy** nie może przekraczać:

- a) na terenach leżących **w granicach** Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie nie może przekroczyć:
  - 9 m dla zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej,
  - 12 m dla zabudowy usługowej,
- b) na terenach leżących **poza** granicami Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie nie może przekroczyć:

- 16 m dla zabudowy usługowej w terenach UP, z zastrzeżeniem, iż wysokość zabudowy w terenie UP nie dotyczy wież kościołów i innych dominant na budynkach,
  - 12 m dla zabudowy usługowej w terenach ZP, MU, U i dla zabudowy w terenach P/U,
  - 12 m dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się zwiększenie wysokości tego typu obiektów do 30 m, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych i norm technicznych,
  - 12 m dla obiektów w terenach US1, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 16 m, w przypadku realizacji przykryć pneumatycznych,
  - 9 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej w terenach MU,
  - 9 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MU, MN.1, MN.2, MN.15, MN.20, RS,
  - 9 m dla zabudowy w terenach US1, UT, ZI1,
  - 9 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach MW,
  - 9 m dla budynków gospodarczych w terenach MN, MN.1, MN.2, MN.15, MN.20, RS oraz R1, R2, R3
  - 9 m dla budynków garażowych dla pojazdów i sprzętu związanego z gospodarką rolną w terenach RS,
  - 9 m dla budynków inwentarskich w terenach RS oraz R1, R2, R3,
  - 6 m dla obiektów garażowych w terenach MN, MN.1, MN.2, MN.15, MN.20, RS oraz R1,
  - 6 m dla wiat i altan w terenach MN, MN.1, MN.3, MU, U, UP i RS,
- c) dla obszarów oznaczonych symbolem MN, MN.1, MN.3, MU - budynek mieszkalny może mieć jedną kondygnację nadziemną oraz poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, przy czym wysokość ściany kolankowej nie może przekraczać 1,50 m. Jednocześnie dopuszcza się piwnicę jako jedną dodatkową kondygnację o wysokości pomieszczenia do 2,2 m w świetle;
- d) w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się ich podniesienie do wysokości, o których mowa w lit. a i b;

5) **forma dachów:**

a) na terenach leżących **w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego:**

- stromy, symetryczny, dwu lub wielospadowy oraz czterospadowy, z wysuniętym poza lico ściany okapem, o nachyleniu połąci głównych 37°- 45° z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku,
- dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o mniejszym kącie nachylenia na budynkach gospodarczych i usługowych o powierzchni mniejszej niż 25 m<sup>2</sup> oraz fragmentów budynków zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem, że wysokość rozbudowy nie przekracza 4m,
- dla zabudowy usługowej parterowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich z warstwą wegetatywną,
- krycie dachów elementami o drobnej fakturze, w barwach ciemnych (brąz, czerwień, zieleń, szarości) i stosowanie horyzontalnych podziałów na linii okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur,

b) na terenach leżących **w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie:**

- stromy, symetryczny, dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połąci głównych 37°- 45° z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku,
- dla zabudowy jednokondygnacyjnej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich z warstwą wegetatywną,
- stosowanie jako pokryć dachowych dachówki lub materiałów o podobnej fakturze i rysunku, zachowanie ciemnych barw pokrycia dachowego (brąz, szarość, czerwień wraz z odcieniami) zharmonizowanego z elewacją oraz stosowanie horyzontalnych podziałów na linii okapów oraz cokołu, np. poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur,

c) **poza granicami Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego i Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie:**

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy dwu i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci od 30° - 45° ;
- dla zabudowy usługowej i budynków garażowych i gospodarczych jedno - dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci od 12° - 45° ;
- dopuszcza się wykonanie zadaszeń do wysięgu 1,5 m o mniejszym kącie nachylenia dachu (jak np. zadaszenia nad wejściami) oraz wykonania tarasów stanowiących zadaszenie dla pomieszczeń pierwszej kondygnacji. Dopuszczalne są dachy płaskie lub stropodachy, dla budynków usługowych i produkcyjno usługowych oraz nad dobudowanymi garażami, nie stanowiącymi odrębnego budynku garażowego;
- nakaz stosowania kolorystyki dachów w ciemnych odcieniach brązu lub szarości, np. w kolorze grafitowym (antracytowym);
- dopuszcza się: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji.

## § 12. Ustalenie szczegółowych zasad i warunków podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu art.15 ust.3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; dopuszcza się możliwość scalania i podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o zasady zawarte w ust. 2.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 16 m;
- 4) ustalone parametry w pkt 1 – 3, nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN1**:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy usługowej nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN2** nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN15** nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN20** nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowo usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MU** nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
- 4) dla obiektów usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** i dla obiektów usługowych z zakresu usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP** nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **US, ZP, R, RS, Z, ZI, IT** nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki z wyjątkiem terenów, dla których minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek wynikają z przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone dla poszczególnych rodzajów terenu, wymienionych w ust. 3 w celu:

- 1) powiększenia sąsiedniej nieruchomości, z zastrzeżeniem minimalnej powierzchni pozostałej części działki, o której mowa w ust. 3;

- 2) regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) oraz w przypadku, gdy kształt, wielkość i cechy geometryczne działek gruntowych ujętych w ewidencji gruntów i budynków powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, nie pozwala na wydzielenie nowych działek zgodnie z ustaleniami ust. 3.
5. Zmiana powierzchni działek w sytuacjach, o których mowa w ust. 4 nie może przekraczać 20 % powierzchni wskazanej dla poszczególnych terenów wg ustaleń w ust. 3.
6. Wprowadza się zakaz podziału oraz scalania i podziału nieruchomości w przypadku, gdy projektowane do wydzielenia działki gruntu nie posiadają dostępu do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do tej drogi, a działki po podziale stanowiąc będą jednolitą dopełniającą się całość urbanistyczno – architektoniczną.
7. W przypadku istniejących działek, o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 3, powstałych w wyniku wydzielenia części działki pod tereny dróg, dopuszcza się ich zabudowę, przy uwzględnieniu określonych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów.
8. Podział nieruchomości przyległych do dróg publicznych jest możliwy przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ustawy o drogach publicznych, rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

Tereny, dla których ustalono planem przeznaczenie, a których istniejący sposób użytkowania nie jest zgodny z tym przeznaczeniem, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, o ile plan nie stanowi inaczej.

### **§ 14. Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego**

1. Ustala się układ komunikacji drogowej obszaru i jego powiązania zewnętrzne w sposób następujący:
  - 1) podstawowy zewnętrzny układ drogowy obszaru planu, zapewniający powiązania zewnętrzne, stanowi publiczna droga krajowa nr 7 klasy głównej oraz droga powiatowa klasy zbiorczej (2158K);
  - 2) wewnętrzny układ drogowy obszaru planu zapewniający powiązania wewnętrzne oraz obsługę obszaru stanowią:
    - a) gminne drogi publiczne,
    - b) drogi wewnętrzne – przy zachowaniu istniejących przebiegów, z uzupełnieniem nowymi odcinkami; stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną nieruchomości.
2. Podstawową obsługę obszaru objętego planem, w zakresie komunikacji zbiorowej, zapewnia komunikacja autobusowa, a w powiązaniach zewnętrznych komunikacja kolejowa i autobusowa.
3. W obszarze objętym planem ustala się konieczność realizacji ścieżek pieszo - rowerowych; ścieżki pieszo - rowerowe na rysunku planu wskazano jako teren publicznego ciągu pieszo – rowerowego oraz element informacyjny - ścieżki pieszo - rowerowe.
4. W pasach istniejących i projektowanych dróg należy uzupełniać i lokalizować zieleń urządzoną zmniejszającą wpływ zanieczyszczeń komunikacyjnych na tereny sąsiednie.
5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji w ich części – według poniższych wskaźników:
    - a) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla nowo realizowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 3 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - c) dla istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

- d) dla nowo realizowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 3 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - e) dla budynków mieszkalnych ze4 zwiększonym udziałem usług – 3 miejsca postojowe na 1 budynek,
  - f) dla budynków mieszkalno - usługowych – 3 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, realizowane jako miejsca naziemne lub w garażach oraz 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione, realizowane jako miejsca naziemne lub w garażach,
  - g) dla budynków usługowych, w tym. m.in.: usługowych handlu, dworca kolejowego, budynku usług pocztowych, obiektów drobnej wytwórczości, gastronomicznych, rzemiosła, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego – 40 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - h) dla budynków usługowych o charakterze publicznym – 40 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - i) dla budynków zabudowy kultu religijnego – 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) w odniesieniu do miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych nie ustala się minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych – ilość miejsc i ich powierzchnię należy dostosować do programu funkcjonalno – użytkowego inwestycji, obowiązuje zachowanie zasady lokalizacji parkingów w terenie inwestycji; zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych w terenach zabudowy mieszkaniowo usługowej MU.
- 3) w ramach miejsc postojowych określonych w ust. 5 pkt 1 lit. c - i, nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4 % liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko.
6. Ustala się, że miejsca parkingowe należy realizować jako parkingi naziemne, nadziemne lub podziemne, jedno - lub wielokondygnacyjne, w budynkach.
7. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkowania przykrawężnikowego w obrębie linii rozgraniczających dróg **KDL** i **KDD**.
8. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych funkcjonalnie z drogami.
9. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszo – jezdnej oraz pieszo – rowerowej, wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami, w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, pieszo – jezdnej, pieszo - rowerowej, w terenach obsługi komunikacyjnej, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i trasach rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

## § 15. Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

.....

*Ustalenia w zakresie infrastruktury zostaną skonstruowane po zakończeniu prac nad rysunkami planów do każdej z miejscowości. Powodem jest proponowany rozwój ww. infrastruktury, który związany jest niejednokrotnie z wyznaczonymi w planach drogami.*



**Rozdział 3**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**, dla których ustala się:

- 1) jako **przeznaczenie podstawowe**:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - b) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym: dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże wbudowane i wolnostojące, zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe;
- 2) jako **przeznaczenie dopuszczalne**, możliwość lokalizacji:
  - a) funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, lokalizowanej w parterach budynków,
  - b) nie wyznaczonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1 lit. b;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 45 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 25 %.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1**, dla których ustala się:

- 1) jako **przeznaczenie podstawowe**:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym: dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych, zieleni urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe), obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe, wiaty i altany, miejsca gromadzenia odpadów, ogrody deszczowe, urządzenia mikroretencji;
- 2) jako **przeznaczenie dopuszczalne** możliwość lokalizacji:
  - a) zabudowy usługowej,
  - b) zabudowy mieszkaniowo - usługowej, którą stanowi wolnostojący budynek albo budynek w zabudowie bliźniaczej,
  - c) nie wydzielonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w pkt 1 lit. b;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją; nie dotyczy lokalizacji zabudowy usługowej na wydzielonej działce;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 40 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50%.

§ 18. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MN2**, dla których ustala się:

- 1) jako **przeznaczenie podstawowe**:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym,
  - b) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym: dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe), obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe, wiaty i altany, miejsca gromadzenia odpadów, ogrody deszczowe, urządzenia mikroretencji;
- 2) jako **przeznaczenie dopuszczalne** możliwość lokalizacji: nie wydzielonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w pkt 1 lit. b;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 40 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50 %.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MN15**, dla których ustala się:

- 1) jako **przeznaczenie podstawowe**:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym;
  - b) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym: dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe), obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe, wiaty i altany, miejsca gromadzenia odpadów, ogrody deszczowe, urządzenia mikroretencji;
- 2) jako **przeznaczenie dopuszczalne** możliwość lokalizacji: nie wydzielonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w pkt 1 lit. b;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 20 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 60 %.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MN20**, dla których ustala się:

- 1) jako **przeznaczenie podstawowe**:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym;
  - b) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym: dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia

- sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe), obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe, wiaty i altany, miejsca gromadzenia odpadów, ogrody deszczowe, urządzenia mikroretencji;
- 2) jako **przeznaczenie dopuszczalne** możliwość lokalizacji: nie wydzielonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w pkt 1 lit. b;
  - 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
    - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
    - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 25 %,
    - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 65 %.

**§ 21. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU**, dla których ustala się:

- 1) jako **przeznaczenie podstawowe**:
  - a) zabudowę mieszkaniowo - usługową, którą stanowi wolnostojący budynek albo budynek w zabudowie bliźniaczej, w której udział powierzchni usługowej może wynosić do 50% powierzchni użytkowej budynku,
  - b) zabudowę usługową, z zakresu usług publicznych (kultura, oświata, administracji), handlu, gastronomi, itp.,
  - c) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - d) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe,
    - budynki gospodarcze,
    - garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych;
    - zieleń urządzone,
    - obiekty małej architektury,
    - obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe),
    - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,
    - wiaty i altany,
    - miejsca gromadzenia odpadów,
    - ogrody deszczowe,
    - urządzenia mikroretencji;
- 2) jako **przeznaczenie dopuszczalne** na określonych w ust. 1 terenach, ustala się możliwość lokalizacji nie wydzielonych na rysunku planu tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w pkt 1 lit. d;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 40%,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50 %.

**§ 22. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczane na rysunku planu symbolem **U**, dla których ustala się:

- 1) jako **przeznaczenie podstawowe**:
  - a) zabudowę usługową;
  - b) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:

- dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe,
  - budynki gospodarcze,
  - garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków usługowych,
  - zielen urządzoną,
  - obiekty małej architektury,
  - obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe),
  - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,
  - wiaty i altany,
  - miejsca gromadzenia odpadów,
  - ogrody deszczowe,
  - urządzenia mikroretencji;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:
- a) nie wydzielonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w pkt 1 lit. b,
  - b) obiektów rzemiosła oraz obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, związanych z obsługą i dozorem funkcji podstawowej, o której mowa w pkt 1 lit. a,
  - d) parkingów;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 50 %, *Proponuje się – przy opracowywaniu poszczególnych planów - dostosowywać zapisy do każdego z planów – bo w ich treści obowiązujących aktów mogą pojawić się różne udziały procentowe oraz do terenów wyznaczonych w planach obowiązujących i terenów nowo wyznaczanych.*
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 25 %.

**§ 23. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej o charakterze publicznym, oznaczony na rysunku planu symbolem UP, dla których ustala się:**

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowę usługową obejmującą budynki i obiekty z zakresu: użyteczności publicznej w tym administracji, oświaty i nauki, kultury, zdrowia, usług sakralnych, domów opieki społecznej, ochrony przeciwpożarowej, sportu i rekreacji, w tym boiska i place zabaw,
  - b) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe,
    - budynki gospodarcze,
    - budynki garażowe wbudowane i wolnostojące,
    - zielen urządzona,
    - obiekty małej architektury,
    - obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,
    - wiaty i altany,
    - miejsca gromadzenia odpadów,
    - ogrody deszczowe,
    - urządzenia mikroretencji;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:
- a) lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, związanych z obsługą i dozorem funkcji podstawowej;
  - b) zabudowy usługowej, o charakterze niepublicznym, komercyjnym;
  - c) parkingów;

- d) nie wydzielonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w pkt 1 lit. b;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 70 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20 %.

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczony symbolem P/U, dla których ustala się:**

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenów P/U:
  - a) budynek lub zespół budynków, w których prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa, magazynowa a także ośrodków doskonalenia zawodowego, wystawiennictwa, promocji, logistyki, wraz z obiektami towarzyszącymi oraz placami składowymi i rozładunkowo – manewrowymi,
  - b) obiekty, urządzenia, instalacje i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii cieplnej i elektrycznej (np. ogniwa fotowoltaiczne, itp.), o mocy do 100kW,
  - c) zabudowy usługowej,
  - d) obiektów i urządzeń socjalnych dla pracowników zakładów,
  - e) stacji obsługi samochodów,
  - f) obiektów urządzeń obsługi rolnictwa (parki maszynowe, magazyny);
  - g) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) obiekty, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) miejsca postojowe.
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 80 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 10 %.

**§25. 1. Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** oznaczony na rysunku planu symbolem RU, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe dla terenu RU ustala się obiekty gospodarcze, gospodarstwa intensywnej produkcji roślinnej, zwierzęcej, gospodarstwa doświadczalne i placówki badawcze, urządzenia obsługi rolnictwa;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowę usługową,
  - b) nieuciążliwe przetwórstwo rolnicze,
  - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni terenu;
- 4) istniejące budynki usługowe, mieszkaniowe i gospodarcze pozostawia się do zachowania lub adaptacji rozbudowy, przebudowy, nadbudowy; dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni użytkowej do 25%, możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne w budynkach istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu oraz realizację zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, np. budynki gospodarcze, stodoły, silosy na produkty rolne, wiaty na sprzęt rolniczy, szklarnie, pieczarkarnie, itp.;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 20 %,
- d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 70 %,

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **US1**, dla których ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

- 1) urządzenia sportowe i rekreacyjne w zieleni, boiska do gier, bieżnie, ciągi piesze i trasy rowerowe, place zabaw;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
  - a) dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe;
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 10 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 80 %.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **US2**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowę i zagospodarowanie obejmujące obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne w zieleni wraz z zapleczem, boiska do gier, bieżnie, ciągi piesze i trasy rowerowe, place zabaw, obiekty administracji;
  - b) urządzenia sportowe i rekreacyjne w zieleni, boiska do gier, bieżnie, ciągi piesze i trasy rowerowe, place zabaw;
  - c) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe,
    - b) budynki gospodarcze i budynki socjalne,
    - c) garaże wbudowane i wolnostojące,
    - d) zieleni urządzona,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - g) wiaty i altany.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, na określonych w ust. 1 terenach, ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) zabudowy usługowej z zakresu hotelarstwa, gastronomii, kultury,
  - b) campingów,
  - c) nie wydzielonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 40 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50 %.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny turystyki i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolami **UT**, dla których ustala się jako przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenia wypoczynku urlopowego i weekendowego (campingi, pola namiotowe) wraz z zielenią towarzyszącą, urządzenia turystyczne, szlaki turystyczne, piesze i rowerowe;
  - b) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące i funkcjonalnie z nią związane, w tym: nie wydzielone w planie drogi, dojazdy i miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wiaty i altany.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 10 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 80 %,

**§ 29.** 1. Wyznacza się **tereny cmentarzy**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) powierzchnie grzebalne – zgodnie z przepisami odrębnymi – oraz kolumbaria,
  - b) elementy organizacji przestrzeni cmentarza i komunikacji wewnętrznej w postaci alei głównych i bocznych oraz placów,
  - c) zieleń urządzoną, wysoką i niską,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:
  - a) obiekty kubaturowe, związane z obsługą techniczną i gospodarczą cmentarza, z wyjątkiem obiektów związanych ze spopielaniem zwłok,
  - b) obiekty kubaturowe o funkcji sakralnej i recepcyjno-administracyjnej związanej z funkcją cmentarza,
  - c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) dróg, dojazdów i dojść pieszych nie wydzielonych w planie,
  - e) miejsc postojowych;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni terenu cmentarza;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 20 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20 %.

**§ 30.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni fortecznej i zespołów parkowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: zieleń towarzysząca obiektom zabytkowym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:
  - a) urządzeń turystyki i edukacji (np. tablice informacyjne, zadaszenia, szlaki turystyczne piesze i rowerowe),
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) nie wydzielonych w planie dojść pieszych;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 15 % powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne w zakresie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 50 %,
- d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 30 %.

§ 31. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP2**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe dla terenów ZP2:
  - a) zieleni urządzonej (parki, skwery, ogrody, zieleni towarzysząca obiektom zabytkowym) wraz z istniejącą zabudową usługową z zakresu usług publicznych;
  - b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
  - c) obiekty małej architektury,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:
  - a) urządzeń turystyki i edukacji (np. tablice informacyjne, zadaszenia, szlaki turystyczne piesze i rowerowe);
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych usługowo – handlowych (tj. kiosk);
  - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - d) nie wydzielonych w planie dojść pieszych;
- 3) powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym może wynosić maksymalnie 15% powierzchni przeznaczenia podstawowego.
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 40 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 50 %.

§ 32. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI1**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej, obejmująca zadrzewienia i zakrzewienia (w tym przywodne i przydrożne), pasy zieleni ochronnej oraz urządzenia służące ochronie akustycznej;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: nie kubaturowych ogólnodostępnych urządzeń turystycznych tj. ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne, obiekty małej architektury, dojścia piesze i podjazdy nie ujętych w planie, budynki gospodarcze, magazynowe lub inne, o funkcji niemieszkalnej;
- 3) powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym może wynosić maksymalnie 15% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 10 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 80 %.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI2**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe dla terenów ZI2: zieleni urządzonej, obejmująca zadrzewienia i zakrzewienia (w tym przywodne i przydrożne), pasy zieleni ochronnej oraz urządzenia służące ochronie akustycznej;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, ustala się: nie kubaturowych ogólnodostępnych urządzeń turystycznych tj. ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne, obiekty małej architektury, dojścia piesze i podjazdy nie ujętych w planie;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 4) powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym może wynosić maksymalnie 15% powierzchni przeznaczenia podstawowego.

§ 34. 1. Wyznacza się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R1**, dla których ustala się:



- 1) jako przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze, sady;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne możliwość lokalizacji:
  - a) obiektów gospodarczych i inwentarskich, wiat, niezbędnych do prowadzenia działalności rolniczej;
  - b) nie wydzielonych na rysunku planu dojazdów pieszych i dojazdów do gruntów rolnych;
  - c) nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym może wynosić maksymalnie 15% powierzchni przeznaczenia podstawowego danego terenu R1 w gospodarstwie rolnym;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - g) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 15 %,
  - h) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 60 %.

§ 35. 1. Wyznacza się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolem **R2, R3**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze, sady;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne możliwość lokalizacji:
  - a) nie wydzielonych na rysunku planu dojazdów pieszych i dojazdów do gruntów rolnych;
  - b) nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków.

§ 36.1. Wyznacza się **tereny rolne z zabudową zagrodową**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RS**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady,
  - b) zabudowę zagrodową obejmującą budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, w tym budynki do sprzedaży produktów rolnych,
  - c) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe,
  - d) dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe,
  - e) budynki garażowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:
  - a) ogólnodostępne, niekubaturowe urządzenia turystyki i rekreacji takie jak np. ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne z towarzyszącymi elementami małej architektury,
  - b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne niż wymienione w pkt 1 lit. c;
- 3) powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym może wynosić maksymalnie 15% powierzchni przeznaczenia podstawowego danego terenu RS w gospodarstwie rolnym;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 15 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 70 %.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZE**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: tereny otwarte trawiaste, zespoły zadrzewień, niewielkie zalesienia i zakrzewienia śródpolne, pełniące funkcję izolacyjną od intensywnego zagospodarowania, łąki i pastwiska oraz zielenie położoną wzdłuż cieków wodnych, itp., pełniące funkcję lokalnych powiązań przyrodniczych;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:

- a) niekubaturowych ogólnodostępnych urządzeń turystyki i rekreacji,
  - b) dojazdów pieszych,
  - c) ścieżek rowerowych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 15% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego ograniczonego liniami rozgraniczającymi (ograniczenie to nie obejmuje istniejących budynków);
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 20 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 70 %.

§ 38. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe lasy;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:
  - a) budynków, budowli i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
  - b) niewydzielonych w planie dojazdów i dojazdów pieszych,
  - c) urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie niesprzecznym z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni terenu przeznaczenia podstawowego ograniczonego liniami rozgraniczającymi (ograniczenie to nie obejmuje istniejących budynków);
- 4) zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 10 %,
  - d) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 80 %,

§ 39. 1. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: *np. rzekę Dłubnię*.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, możliwość lokalizacji:
  - a) mostów i połączeń komunikacyjnych,
  - b) budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową,
  - c) urządzeń wodnych służących kształtowaniu zasobów wodnych oraz korzystaniu z nich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) urządzeń wodnych służących rekreacyjnemu wykorzystaniu wód, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§40. 1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe :
  - a) obiekty i urządzenia w zakresie:
    - infrastruktury sanitarnej,
    - infrastruktury wodociągowej,
  - b) obiekty zaplecza administracyjno - technicznego oraz socjalne dla jednostek eksploatujących, urządzenia infrastruktury towarzyszącej;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne, na określonych w ust. 1 terenach, ustala się możliwość lokalizacji:

- a) zieleni urządzonej;
  - b) nie wydzielonych na rysunku planu dojazdów i dojść pieszych;
  - c) urządzeń i sieci infrastruktury innych niż wymienione w pkt 1;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - g) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 80 %,
  - h) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 10 %.

**§ 41. 1.** Wyznacza się **tereny usług i urządzeń komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KP**, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zespoły parkingów.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) nie wydzielone w planie drogi, dojazdy i miejsca postojowe;
  - c) zieleni urządzonej.
- 3) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być wyższy niż 80 %,
  - c) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 20 %.

**§ 42. 1.** Wyznacza się **teren kolejowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe dla terenu **KK**:
    - a) drogi kolejowe;
    - b) bocznic kolejowe;
    - c) infrastrukturę kolejową.
  - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi obiektami,
    - b) zieleni urządzonej,
    - c) zieleni izolacyjnej.
2. **Teren kolejowy** oznaczony symbolem **KK**, stanowi kolejowe tereny zamknięte, oznaczone na rysunku planu jako element informacyjny.

**§ 43. 1.** Wyznacza się **tereny tras komunikacyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**, **KDD**, **KDW**, tworzące układ drogowy obszaru, dla których ustala się:

- 1) jako podstawowe przeznaczenie ulice (drogi), z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia ulicy (drogi) w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, parkingi, pasy zieleni o charakterze izolacyjnym, przejścia piesze, przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe w tym zatoki autobusowe, zadaszenia przystankowe, obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej np. ekrany akustyczne), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie - w tym rowy odwadniające - jako kanały zamknięte lub rowy otwarte), elementy małej architektury, oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami, na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych;
- 3) jako obowiązujące ustala się rezerwy terenu określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi; szerokości pasa drogowego wyznaczonego tymi liniami dla poszczególnych klas ulic i dróg publicznych, z miejscowymi zawężeniami zgodnie z rysunkiem planu, wynikającymi z istniejącego zagospodarowania, wynoszą:

- a) drogi klasy L (lokalna- w obszarze zabudowy) - do 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi klasy D (dojazdowa) – odpowiednio do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych wynosi do 6m.
- 5) sytuowanie zabudowy względem dróg określa nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu; zabudowę istniejącą zlokalizowaną przed nieprzekraczalną linią zabudowy, tj. pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, utrzymuje się, z możliwością przebudowy i remontu oraz w przypadku uzyskania zgody, o której mowa w przepisach o drogach publicznych, również rozbudowy i nadbudowy;
- 6) dopuszczenie możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- a) w formie zatok postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w obrębie linii rozgraniczających dróg KDL,
  - b) w formie parkowania przykrawężnikowego w obrębie linii rozgraniczających dróg KDL i KDD;
- 7) dopuszczenie możliwość prowadzenia ciągów rowerowych w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji jako:
- a) wydzielone ścieżki rowerowe i ciągi pieszo – rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego,
  - b) oznakowane trasy rowerowe prowadzone na zasadach ruchu ogólnego ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu (KDL, KDD i KDW).

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§ 44. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20%.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielonki.

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