

**ZARZĄDZENIE NR 2348/2013
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2013-08-12**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ul. XX Pijarów”.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ul. XX. Pijarów”.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uchwała Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
„Rejon ulicy XX Pijarów”

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy XX Pijarów”, zwany dalej „planem” stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy obszaru o pow. 15,4 ha położonego w północnej części Krakowa, w Dzielnicy III, zawartego pomiędzy:
 - 1) al. Generała Bora Komorowskiego,
 - 2) ul. Akacjową,
 - 3) ul. Mirosława Dzielskiego,
 - 4) ul. Młyńską Boczna,w granicach określonych z załączniku graficznym do Uchwały Nr XXVIII/337/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2011 r.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu - Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki, niebędące ustaleniami planu:
 - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2;
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3.

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne.

§ 3.

Celem planu jest:

- 1) stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru w oparciu o zasady ładu przestrzennego poprzez ochronę dóbr kulturowych i przyrodniczych, oraz znalezienie kompromisu dla wyważenia różnych interesów społecznych, publicznych i prywatnych;
- 2) wyznaczenie terenów i przestrzeni publicznych, a także kształtowanie tych przestrzeni w terenach usługowych, mieszkaniowych, komunikacji i zieleni urządzonej ze szczególnym uwzględnieniem:
 - a) kształtowania ulic (al. Gen. Bora Komorowskiego i ul. XX Pijarów) jako przestrzeni o charakterze typowo miejskim, przyjaznej dla ruchu pieszego, obudowanej usługami i zielenią urządzonej,
 - b) ciągu pieszego w powiązaniu zieleni urządzonej ZP.4 i terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
 - c) terenów U.1, U.2, U.3, U.4 przeznaczonych pod zabudowę usługową, która powinna tworzyć reprezentacyjną przestrzeń publiczną o wysokim standardzie usług i rozwiązań architektonicznych,
- 3) intensyfikacja i podniesienie atrakcyjności funkcji lokalizowanych w otoczeniu przestrzeni publicznych,
- 4) stworzenie regulacji umożliwiających: prawidłowy i nowoczesny rozwój tego rejonu miasta.

§ 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji frontowych nowo realizowanych budynków; linia ta nie dotyczy usytuowania poza tą linią:
 - okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także
 - zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, pochylnie lub rampyz uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;

- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.);
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku wyznaczony przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 10) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 13) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 14) **przestrzeni publicznej**- należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
- 15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), mierzoną od poziomu terenu istniejącego a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
- 16) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
- 17) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe i informacyjne, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:
 - a) **plaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż - 5 m²,
 - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza – 1,5 m,
 - c) **slupy i maszty** o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu;
- 18) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się; wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;

- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność, stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową;
- 20) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku Planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów, poprzez dostęp do dróg publicznych w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 21) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;

§ 5.

1. Określa się obowiązującą treść ustaleń Rysunku planu:
 - 1) **granica obszaru objętego planem,**
 - 2) **linie rozgraniczające,**
 - 3) **obowiązujące linie zabudowy,**
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy,**
 - 5) **obiekty i tereny wskazane do ochrony konserwatorskiej,**
 - 6) **ogrodzenie zespołu klasztornego wskazane do ochrony konserwatorskiej,**
 - 7) **tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania i warunkach zabudowy oznaczone następującymi symbolami:**
 - a) **MW.1, MW.2, MW.3** - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - b) **U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6** - tereny przeznaczone pod zabudowę usługową;
 - c) **Up.1, Up.2** - tereny przeznaczone pod usługi publiczne z zakresu kultury religijnej, administracji, kultury, oświaty i wychowania;
 - d) **ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7** – tereny zieleni urządzonej;
 - e) **WS.1** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - f) **KDGP.1, KDZ.1, KDL.1, KDD.1, KDD.2** – tereny dróg publicznych;
2. Elementy informacyjne zawarte w części graficznej planu:
 - 1) **izofona hałasu drogowego – Ln 60dB, wg mapy akustycznej Miasta Krakowa z 2012 r.,**
 - 2) **pomnik przyrody,**
 - 3) **strefa techniczna dla magistrali wodociągowej.**

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu.

§ 6.

1. Realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów – nie mogą naruszać:
 - 1) przepisów odrębnych;
 - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 3) wymagań określonych w ustaleniach planu.
2. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być utrzymane i wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem.
3. Dopuszcza się:
 - 1) przebudowę, rozbudowę, remont istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustalonych planem wysokości obiektów i wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - 2) odbudowę obiektów budowlanych w istniejących gabarytach.

4. Obowiązuje dostosowanie zabudowy i zainwestowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.
5. Ustalone w planie minimalne wielkości nowowydzielanych działek budowlanych nie obowiązują w przypadku dokonania podziałów pod drogi publiczne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Dla zapewnienia ład przestrzennego, jego ochrony i kształtowania, ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z liniami określonymi jako obowiązujące i nieprzekraczalne,
- 2) nakaz dostosowania skali i formy małej architektury do charakteru wnętr urbanistycznych,
- 3) nakaz kształtowania i komponowania zieleni jako integralnej części otoczenia sąsiadującej z nią zabudowy z uwzględnieniem małej architektury i oświetlenia,
- 4) nakaz zagospodarowania terenów zieleni oznaczonych symbolami ZP.1, ZP.4, jako przestrzeni ogólnie dostępnej o charakterze zieleni urządzonej,
- 5) nakaz połączenia terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni urządzonej ciągami pieszymi, wyznaczonymi w liniach rozgraniczających ulic oraz dopuszczonymi w terenach zieleni wyznaczonych na Rysunku planu,
- 6) nakaz kształtowania nowoczesnej formy architektonicznej obiektów,
- 7) nakaz stosowania wysokiej jakości materiałów wykończeniowych,
- 8) zakaz lokalizacji zabudowy jednorodzinnej,
- 9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 10) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, w tym również na elewacjach budynków,
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony przestrzeni publicznych,
- 12) zakaz lokalizacji ekranów akustycznych w terenach ZP.2, ZP.3, U.1,U.2, U.3,
- 13) w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacji (w tym telefonii komórkowej), obowiązuje zasada: maszty stacji bazowych nie mogą być lokalizowane na budynkach; oraz w terenach ZP- zieleni urządzonej.

§ 8.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) nakaz zaspokajania potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych poprzez przyłączenie do miejskiego systemu ciepłowniczego lub poprzez zastosowanie energii elektrycznej lub paliw ekologicznie czystych (gaz, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (np. energia słoneczna);
 - 2) zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła,
 - 3) na całym obszarze planu występują złożone warunki gruntowe. Rodzaj i formę opracowania dokumentującego warunki geologiczno-inżynierskie należy dostosować do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - 4) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:
 - a) realizacji inwestycji komunikacyjnych i infrastruktury technicznej,
 - b) stacji bazowych telefonii komórkowej z zastrzeżeniem §7 pkt 13.

2. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i ochrony zieleni:
 - 1) wskazuje się objęty ochroną pomnik przyrody – buk pospolity *Fagus sylvatica* Nr obiektu wg rejestru 76,
 - 2) ustala się nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50% jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to ogrodzeń placów zabaw,
 - 3) zaleca się wykorzystanie istniejącego drzewostanu jako elementu zieleni w zagospodarowaniu działki.
3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny wyznaczone w planie do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – do terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 2) tereny usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania – do terenów „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 3) tereny usług publicznych związanych z kultem religijnym – do terenów „na cele mieszkaniowo-usługowe”;
 - 4) tereny usług oznaczone symbolami U.3, U.5 – do terenów „na cele mieszkaniowo-usługowe”;
 - 5) tereny przeznaczone pod zielenią urządzoną ZP.4, ZP.5, ZP.7 – do terenów „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.
4. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
5. Obszar objęty granicami planu znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – „Dolina rz. Wisły” (Kraków). Należy zapewnić jego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obejmuje się ochroną obiekty i zespoły wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) ul. Akacjowa 5
 - a) liceum (budynek główny z 1911 r.) – ochronie podlega bryła budynku, jego gabaryty, kształt dachu, kompozycja i wystrój architektoniczny elewacji, podziały i jednolita kolorystyka stolarki okiennej, stolarka bramna;
 - b) ogrodzenie zespołu klasztorowego z XIX w.;
 - c) ogród z XIX/XX w.;
- 2) ul. XX Pijarów 1 – budynek wielorodzinny z lat 30 XX w. – ochronie podlega bryła, gabaryty, kształt dachu, kompozycja i wystrój architektoniczny elewacji, podziały i jednolita kolorystyka stolarki okiennej,
- 3) ul. XX Pijarów 2 - budynek wielorodzinny z lat 30 XX w. – ochronie podlega bryła, gabaryty, kształt dachu, kompozycja i wystrój architektoniczny elewacji, podziały i jednolita kolorystyka stolarki okiennej.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w elementy małej architektury, tak aby poprzez charakter i materiał stanowiły jednolitą kompozycję związaną bezpośrednio z określonym terenem;
- 2) nakaz kształtowania jako przestrzeni o wysokich walorach poprzez stosowanie eleganckiej formy architektonicznej i materiałów wykończeniowych wysokiej jakości (dot. m.in. nawierzchni, posadzki, elementów małej architektury, oświetlenia);
- 3) nakaz realizacji zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej wg całościowych założeń dla poszczególnych terenów;
- 4) nakaz połączenia terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami przestrzeni publicznej ciągami komunikacji pieszej, takimi jak: chodniki, ścieżki, ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne poprzez eliminowanie barier architektonicznych;
- 5) w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP.1, ZP.4, ZP.5 - nakaz urządzenia trwałych ciągów spacerowych wyposażonych w oświetlenie, ławki i inne obiekty małej architektury.

§ 11.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
minimalne wielkości nowych działek – 1000 m²
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
 - 2) maksymalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek – 20 m;
 - 3) nie ustala się wielkości działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej; wielkość nowo wydzielanych działek na te cele należy dostosować do potrzeb i funkcji takich obiektów i urządzeń.
2. Nie wyznacza się granic obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12.

Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejącego przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) możliwość lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych;
 - 4) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - 5) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków w oparciu o miejski system kanalizacji;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu;
 - b) spowalniających odpływ;
 - c) zwiększających retencję.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło obiektów w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna);
 - 2) zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
 - 2) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów budowlanych we wszystkich terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych.
7. W **zakresie telekomunikacji** ustala się zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem § 7 pkt13.

§ 13

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.

1. Ustala się układ komunikacyjny w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określony na Rysunku planu. Wskazane poniżej charakterystyczne parametry drogi odnoszą się do przekroju typowego, nie obejmującego dodatkowych pasów ruchu i pasów postojowych, a oznaczenie liczbowe - w kolejności: ilość jezdni x ilość pasów ruchu na 1 jezdni:
 - 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmuje drogi publiczne:
 - a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego: **KDGP.1** – al. Bora-Komorowskiego - 2x3; (w obszarze objętym planem znajduje się fragment al. Gen. Bora Komorowskiego -1x3);
 - b) droga klasy zbiorczej: **KDZ.1** - ul. Młyńska -2x2; (w obszarze objętym planem znajduje się fragment ul. Młyńska-1x2);
 - 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne:
 - a) droga klasy lokalnej: **KDL.1** – ul. Akacyjowa - 1x2;
 - b) drogi klasy dojazdowej;
 - **KDD.1** - ul. XX Pijarów - 1x2,
 - **KDD.2** - ul. Młyńska Boczna, ul. Dzielskiego - 1x2,

- 3) w obszarze planu nie planuje się zwiększenia ilości dróg publicznych; przebudowy i rozbudowy dróg mogą być podejmowane w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych,
 - 4) nie wyznacza się i nie limituje terenów dróg wewnętrznych i dojazdów,
 - 5) połączenia dróg **KDGP.1** z **KDZ.1** oraz **KDGP.1** z **KDL.1** mogą być realizowane z wykorzystaniem rozwiązań w różnych poziomach.
2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia warunków dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) - w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.
 3. Ustala się przebieg planowanych tras rowerowych układu miejskiego w terenach **KDGP.1** i **KDZ.1**. Dopuszcza się dodatkowo lokalizację innych tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.
 4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) określa się - w odniesieniu do nowo realizowanych inwestycji - wymagane minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażach, odniesione odpowiednio do funkcji obiektu:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej: 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) hotele, motele: 10 miejsc na 100 pokoi,
 - c) internaty, domy dziecka: 10 miejsc na 100 łóżek,
 - d) domy zakonne: 10 miejsc na 1 dom,
 - e) budynki kultu religijnego: 10 miejsc na 100 użytkowników,
 - f) budynki oświaty: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - g) budynki gastronomii: 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) budynki biur oraz dodatkowo, jeśli z klientami: 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 5 miejsc,
 - i) budynki innych usług: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - j) obiekty sportowe lokalne (korty tenisowe, baseny, boiska): 30 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie.
 - 2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy bilansować w ramach terenu inwestycji, według wskaźników przewidzianych dla danego terenu,
 - 3) dodatkowe miejsca parkowania dla samochodów osobowych mogą być projektowane także w obrębie terenów **KDD.1**, **KDD.2** i **KDL.1** – jako pasy i zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.
 5. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:
 - 1) w zakresie obsługi komunikacją zbiorową obszar planu znajduje się w zasięgu magistralnych linii autobusowych w ul. Młyńskiej i al. Bora-Komorowskiego,
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru w części zachodniej dopełni docelowo linia tramwaju szybkiego,
 - 3) do obsługi obszaru komunikacją autobusową docelowo powinna być przystosowana dodatkowo droga **KDL.1**.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 14.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony symbolem **MW.1.**
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
3. W wyznaczonym Terenie utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną.
4. W wyznaczonym Terenie ustala się ochronę układu przestrzennego osiedla wraz z istniejącym układem i podziałem na działki budowlane.
5. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się:
 - 1) remonty i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) rehabilitację, polegającą na poprawie estetyki i standardu technicznego budynków (kolorystyka, detal, zwieńczenia, docieplenia itp.),
 - 3) odbudowę przy zachowaniu poprzednich gabarytów,
 - 4) lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - 5) lokalizację obiektów małej architektury,
 - 6) lokalizację zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 7) lokalizację komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszo-jezdnych i pieszych,
 - 8) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.
6. Wyklucza się lokalizację nowych budynków.
7. Wyklucza się nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy.
8. Wymaga się utrzymania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 50%.
9. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 15.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony symbolem **MW.2.**
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
3. W wyznaczonym Terenie utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną.
4. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury,
 - 2) remonty i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 i 3,
 - 3) lokalizację zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 4) lokalizację komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów i dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 5) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.
5. Wyklucza się lokalizację nowych budynków.
6. Wymaga się utrzymania wskaźnika terenu biologicznie czynnego nie mniejszego niż 50%.

7. Nie określa się wskaźnika powierzchni zabudowy.
8. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 16.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony symbolem **MW.3**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
3. W wyznaczonym Terenie utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną.
4. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się:
 - 1) remonty i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) lokalizację obiektów małej architektury,
 - 3) lokalizację zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 4) lokalizację komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 5) lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.
5. Wyklucza się lokalizację nowych budynków.
6. Wymaga się utrzymania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 40%.
7. Nie określa się wskaźnika powierzchni zabudowy.
8. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 17.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **U.1**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową.
3. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 3) komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 4) obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - 5) wielopoziomowych garaży podziemnych.
4. W wyznaczonym Terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 2000m².
5. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 3500 m²,
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 30%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 32 m,
 - 6) minimalna wysokość zabudowy – 25 m,

- 7) w noworealizowanych budynkach obowiązuje stosowanie dachów płaskich, do wykańczania elewacji należy stosować tynki w dowolnym pastelowym kolorze, dopuszcza się stosowanie okładzin, obowiązuje zakaz stosowania niskostandardowych wykończeniowych materiałów elewacyjnych.
6. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 18.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **U.2**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową.
3. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 3) komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 4) obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - 5) wielopoziomowych garaży podziemnych.
4. W wyznaczonym Terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 2000m².
5. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 4000 m²,
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 40%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 32 m,
 - 6) minimalna wysokość zabudowy – 25 m,
 - 7) w noworealizowanych budynkach obowiązuje stosowanie dachów płaskich,
 - 8) do wykańczania elewacji należy stosować tynki w dowolnym pastelowym kolorze, dopuszcza się stosowanie okładzin, obowiązuje zakaz stosowania niskostandardowych wykończeniowych materiałów elewacyjnych.
6. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 19.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **U.3**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową.
3. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 3) komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 4) obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - 5) wielopoziomowych garaży podziemnych i naziemnych.

4. W wyznaczonym Terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 2000m².
5. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 30%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 3,0,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,4,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 36 m,
 - 6) minimalna wysokość zabudowy – 25 m,
 - 7) w noworealizowanych budynkach obowiązek stosowania dachów płaskich,
 - 8) obowiązek stosowania do wykańczania elewacji tynków w dowolnym pastelowym kolorze, stosowanie okładzin, zakaz stosowania niskostandardowych wykończeniowych materiałów elewacyjnych,
 - 9) obowiązek kształtowania elewacji w obowiązujących liniach zabudowy jako akcentu architektonicznego w zachodnim narożniku terenu.
6. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 20.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **U.4**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową.
3. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 3) komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 4) obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej,
 - 5) wielopoziomowych garaży podziemnych i naziemnych.
4. W wyznaczonym Terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 2000m².
5. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 4000 m²,
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 40%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –3,0,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,1,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy –42 m,
 - 6) minimalna wysokość zabudowy – 28 m,
 - 7) w noworealizowanych budynkach obowiązek stosowania dachów płaskich,
 - 8) obowiązek stosowania do wykańczania elewacji tynków w dowolnym pastelowym kolorze, stosowanie okładzin, zakaz stosowania niskostandardowych wykończeniowych materiałów elewacyjnych.
6. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 21.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **U.5**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową.
3. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) funkcji mieszkaniowej powyżej pierwszej kondygnacji
 - 2) obiektów małej architektury,
 - 3) zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 4) komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 5) obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.
4. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 40%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,4,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 14m,
 - 6) minimalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - 7) nakaz kształtowania dachów noworealizowanych budynków jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°- 35°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - 8) możliwość doświetlenia poprzez okna połaciowe lub lukarny,
 - 9) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie i w poziomie,
 - 10) nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
 - 11) nakaz stosowania do wykańczania elewacji tynków w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym; dopuszcza się stosowanie okładzin z materiałów naturalnych.
5. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 22.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** oznaczony symbolem **U.6**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową.
3. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) funkcji mieszkaniowej powyżej pierwszej kondygnacji,
 - 2) obiektów małej architektury,
 - 3) zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 4) komunikacji związanej z obsługą terenów zabudowy, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 5) obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.
4. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 500 m²,
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 25%,

- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –1,5,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - 6) minimalna wysokość zabudowy - 6 m,
 - 7) nakaz kształtowania dachów budynków jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°- 35°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - 8) dopuszcza się możliwość doświetlenia poprzez okna połaciowe lub lukarny,
 - 9) nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
 - 10) nakaz stosowania do wykańczania elewacji tynków w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym; dopuszcza się stosowanie okładzin z materiałów naturalnych.
5. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 23.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usług publicznych** oznaczony symbolem **Up.1**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową, w tym z zakresu oświaty, wychowania, kultu religijnego i zamieszkania zbiorowego.
3. W wyznaczonym Terenie utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością przebudowy i rozbudowy z zastrzeżeniem § 9 pkt 1.
4. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) komunikacji związanej z obsługą terenów, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych,
 - 5) terenowych urządzeń sportowych.
5. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1500 m²,
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego –40%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –1,7,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 21 m z wyłączeniem budynku o którym mowa § 9 pkt 1 lit a,
 - 6) minimalna wysokość zabudowy – 13 m,
 - 7) nakaz kształtowania dachów budynków jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia dostosowanym do kąta nachylenia dachów budynków istniejących, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - 8) możliwość doświetlenia poprzez okna połaciowe lub lukarny,
 - 9) nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze istniejących dachów,
 - 10) nakaz stosowania do wykańczania elewacji tynków w kolorze istniejącej zabudowy.
6. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 24.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usług publicznych** oznaczony symbolem **Up.2**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę usługową w tym z zakresu oświaty, wychowania i kultu religijnego.
3. W wyznaczonym Terenie utrzymuje się istniejące obiekty.
4. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) zieleni urządzonej takiej jak zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce i skwery,
 - 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) komunikacji związanej z obsługą terenów, zwłaszcza:
 - a) dojazdów, dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych niewyznaczonych na Rysunku planu,
 - b) ciągów pieszych.
5. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 2000 m²,
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 40%,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - 5) maksymalna wysokość nowopowstałej zabudowy – 17m,
 - 6) minimalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - 7) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°- 35°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich; z wyjątkiem kościoła XX Pijarów – gdzie utrzymuje się istniejący kształt dachu i wysokość obiektu,
 - 8) możliwość doświetlenia poprzez okna połaciowe lub lukarny,
 - 9) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie i w poziomie,
 - 10) nakaz stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
 - 11) nakaz stosowania do wykańczania elewacji tynków w kolorze dostosowanym do istniejącej zabudowy.
6. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 25.

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **ZP.1**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleń urządzoną.
3. W wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - 2) obiektów małej architektury,
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) parkingów na poziomie terenu, przy zachowaniu ustalonego wskaźnika terenu biologicznie czynnego oraz parkingów podziemnych,
 - 5) ekranów akustycznych.
4. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania istniejącej zieleni urządzonej,
 - 2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 70%,
 - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków.

5. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 26.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej** oznaczone symbolem **ZP.2** i **ZP.3**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleni urządzoną.
3. Na wyznaczonych Terenach dopuszcza się powstanie urządzeń infrastruktury technicznej,
4. W granicach wyznaczonych Terenów, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania istniejącej zieleni urządzonej,
 - 2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 100%,
 - 3) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej,
 - 4) zakaz lokalizowanie ekranów akustycznych oraz nośników i urządzeń reklamowych.
5. Zagospodarowanie Terenów nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 27.

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **ZP.4**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleni urządzoną publiczną.
3. Na wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - 2) obiektów małej architektury,
 - 3) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) tras rowerowych i ciągów pieszych.
4. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej,
 - 2) nakaz utrzymania zieleni urządzonej, wraz z rowem będącym pozostałością po dawnej młynówce,
 - 3) nakaz lokalizacji ciągu pieszego o min. szerokości 2,5 m, o nawierzchni z materiałów naturalnych, stanowiącego powiązanie ul. XX Pijarów z terenami zabudowy usługowej i mieszkaniowej przy ul. Młyńskiej,
 - 4) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 75%.
5. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 28.

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **ZP.5**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleni urządzoną.
3. Na wyznaczonym Terenie dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dojeżdż i dojazdów,
 - 4) parkingów na poziomie terenu przy zachowaniu ustalonego wskaźnika terenu biologicznie czynnego.
4. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania zieleni urządzonej o charakterze parku z uwzględnieniem § 9 pkt 1 lit. d,
 - 2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 70 %,

- 3) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.
5. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§ 29.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej** oznaczone symbolem **ZP.6, ZP.7**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zieleni urządzonej.
3. W wyznaczonych Terenach dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury,
 - 2) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) dojść i dojazdów,
 - 4) w Terenie ZP.6 ekranów akustycznych.
4. W granicach wyznaczonych Terenów, w zakresie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) w terenie ZP.6 nakaz utrzymania zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym, poprzez zastosowanie różnych gatunków drzew i krzewów,
 - 2) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 80%,
 - 3) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.
5. Zagospodarowanie Terenów nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§30.

1. Wyznacza się **Teren wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczony symbolem **WS.1**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych przeznaczony pod ciek wodny Sudół Dominikański (Rozrywka) wraz z jego biologicznym otoczeniem.
3. Na wyznaczonym Terenie dopuszcza się:
 - 1) zieleni urządzonej,
 - 2) lokalizację małej architektury,
 - 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalizację dojść pieszych,
 - 5) lokalizację urządzeń budowlanych i urządzeń technicznych zapewniających możliwość obsługi i użytkowania obiektów i terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, urządzeń wodnych związanych z konserwacją oraz ochroną przed powodzią,
 - 6) lokalizację kładek i mostków pieszych, pieszo-rowerowych.
4. Na wyznaczonym Terenie dopuszcza się konserwację, regulację oraz roboty związane z ochroną przeciwpowodziową.
5. W granicach wyznaczonego Terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
 - 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego - 80%,
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej.
6. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

§31.

1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, przeznaczone pod drogi publiczne:
 - 1) drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczoną symbolem **KDGP.1**,
 - 2) drogę klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem **KDZ.1**,
 - 3) drogę klasy lokalnej, oznaczoną symbolem **KDL.1**,
 - 4) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD.1, KDD.2**.

2. Dla poszczególnych Terenów dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, wyznaczonych na Rysunku planu, w granicach planu.
3. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
4. W terenach **KDGP.1** i **KDZ.1** przeznaczenie obejmuje ponadto budowlę i urządzenia dla linii tramwajowej.
5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami,
 - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej,
 - 3) zieleni towarzyszącej.
6. Zagospodarowanie Terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w treści uchwały.

ROZDZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§32.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30%.

§33.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§34.

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miasta Krakowa ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ul. XX. Pijarów” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXVIII/337/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2011 r.

Projekt planu został sporządzony w celu stworzenia warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru w oparciu o zasady ładu przestrzennego poprzez ochronę dóbr kulturowych i przyrodniczych, oraz znalezienie kompromisu dla wyważenia różnych interesów społecznych, publicznych i prywatnych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, sporządzony zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych oraz przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 10 uwag. Uwagi te zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. W wyniku sposobu rozpatrzenia uwag wprowadzono odpowiednie zmiany do projektu planu, który został ponownie uzgodniony i opiniowany. Następnie projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 4 uwagi. Uwagi te zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag nie wprowadzono zmian do projektu planu.

Przygotowany projekt uchwały zostaje przedłożony Radzie Miasta Krakowa do uchwalenia.

Rada Miasta Krakowa, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Stwierdzenie to, wg zapisów Studium w tym zakresie, dotyczy zgodności planu miejscowego z określonymi w Studium:

- celami rozwoju, zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego Krakowa i kształtowania ładu przestrzennego,
- granicą terenów przeznaczonych do zabudowy,
- głównymi kierunkami zagospodarowania wyodrębnionych kategorii obszarów,
- zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy i przestrzeni w strefie kształtowania systemu przyrodniczego, w strefie ochrony wartości kulturowych, w strefie sylwety Miasta, oraz w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu - z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zainwestowania i wiążących decyzji administracyjnych.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miasta Krakowa podejmuje również:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje „listę” uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Ponadto, realizując wymóg art. 17 pkt 5 ustawy oraz §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu planu została sporządzana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Opracowanie to jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych sporządzanej zgodnie z § 12 ww. rozporządzenia.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.