

UCHWAŁA NR

Rady Miasta Krakowa

z dnia

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
„Płaszowska-Krzywda”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska-Krzywda”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy obszaru określonego w załączniku graficznym do uchwały Nr VII/99/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Płaszowska-Krzywda**”.
3. Obszar objęty planem o powierzchni **99,68 ha** położony jest w obrębie dzielnicy XIII Podgórze.

**§ 2.**

1. Uchwała obejmuje **ustalenia planu** zawarte w treści uchwały, stanowiące **Tekst planu** oraz zawarte w części graficznej planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) część graficzna planu, obejmująca:
    - a) **Rysunek Planu** „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu” w skali 1:2000 ustalający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, stanowiący załącznik **Nr 1** do uchwały,
    - b) **Rysunek Rozwiązań Infrastruktury Technicznej** w skali 1:2000 stanowiący załącznik **Nr 2** do uchwały – określający zasady uzbrojenia terenu, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń technicznych, które należy traktować jako orientacyjne – do szczegółowego ustalenia na etapie przygotowania inwestycji i wydawania decyzji administracyjnych;
  - 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:
    - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 3** do uchwały,

- b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 4** do uchwały.

### § 3.

1. Ustalenia planu zawarte w treści uchwały obejmują:
  - 1) ROZDZIAŁ I – Przepisy ogólne;
  - 2) ROZDZIAŁ II – Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem;
  - 3) ROZDZIAŁ III – Ustalenia szczegółowe obowiązujące na obszarach o różnym przeznaczeniu oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  - 4) ROZDZIAŁ IV – Przepisy końcowe.
2. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, zostają wyrażone również w części graficznej planu, w zakresie określonym w § 2 ust. 2 pkt. 1.
3. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.
4. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## **Rozdział I Przepisy ogólne**

### § 4.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska-Krzywda” obejmuje obszar w obrysie oznaczonym linią czarną przerywaną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Celem planu jest:
  - 1) przeprowadzenie trasy (KDG) przez środek obszaru i stworzenie regulacji dla jej obudowy w charakterze arterii miejskiej;
  - 2) intensyfikacja zagospodarowania obszaru i przystosowanie do pełnienia wielorakich funkcji;
  - 3) ochrona i zwiększenie atrakcyjności Stawu Płaszowskiego dla pełnienia funkcji publicznych;
  - 4) minimalizacja konfliktów pomiędzy różnorodnymi kategoriami przeznaczenia terenów;
  - 5) podniesienie wartości obszaru poprzez zwiększenie jego atrakcyjności dla lokalizacji usług.

### § 5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych;
  - 2) **obowiązująca linia zabudowy** – linia, do której należy dostosować fronty nowych budynków;
  - 3) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu zieleni w powierzchni terenu inwestycji, z zastrzeżeniem, że w obliczeniu wskaźnika nie uwzględnia się powierzchni zieleni projektowanej na dachach, tarasach i ścianach budynków;

- 4) **przeznaczenie terenu lub obiektu** – kategoria użytkowania, zagospodarowania lub działalności lub grupa tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
  - 5) **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu** – jest to przeznaczenie terenu lub obiektu, które powinno dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 6) **przeznaczenie uzupełniające** – jest to przeznaczenie terenu lub obiektu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe. Na obszarze planu przyjmuje się, że w obszarach zabudowy jednorodzinnej powierzchnia funkcji uzupełniającej nie może przekroczyć 30 %, w przypadku pozostałych kategorii wskaźnik ten nie może przekroczyć 50 % powierzchni obiektu lub działki;
  - 7) **teren** – to obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
  - 8) **teren objęty inwestycją** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub granicami projektu zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 9) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Płaszowska-Krzywda”;
  - 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków usytuowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
  - 11) **wskaźnik powierzchni zainwestowanej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zainwestowanej w powierzchni całkowitej działki lub terenu objętego inwestycją;
  - 12) **usługi publiczne** – rozumie się przez to usługi służące realizacji celów publicznych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 13) **ogrodzenie pełne** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20 % w poszczególnych segmentach ogrodzenia;
  - 14) **złożone warunki gruntowe** – należy przez to rozumieć warunki gruntowe występujące w przypadku warstw gruntów niejednorodnych, nieciągłych, zmiennych genetycznie i litologicznie, obejmujące grunty słabonośne, przy zwierciadle wód gruntowych w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu oraz przy braku występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.
  3. Nazwy ulic przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć jako nazwy nadane ulicom wg stanu na dzień uchwalenia planu; podobnie należy rozumieć inne nazwy własne: w tym cieków wodnych, terenów, przedsiębiorstw i instytucji na dzień uchwalenia planu.

## § 6.

1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 wspomnianej ustawy.
2. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów, w szczególności

przy wydawaniu pozwoleń na budowę oraz przy opiniowaniu i zatwierdzaniu projektów podziału nieruchomości, należy uwzględnić łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym ustaleń zawartych w rozdziałach od I do IV;
- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz z przepisów prawa miejscowego.

## § 7.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7**;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – **MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8**;
  - 4) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne – **UP**;
  - 5) tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne – **U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11**;
  - 6) tereny sportu i rekreacji – **US1, US2, US3**;
  - 7) tereny ogrodów działkowych – **ZD**;
  - 8) tereny zieleni urządzonej – **ZP1, ZP2, ZP3**;
  - 9) tereny zieleni naturalnej – przyrodnej – **ZW**;
  - 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
  - 11) tereny dróg publicznych – drogi główne – **KDG**;
  - 12) tereny dróg publicznych – drogi lokalne – **KDL**;
  - 13) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – **KDD**;
  - 14) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
  - 15) tereny urządzeń i usług komunikacyjnych – **KU1, KU2**;
  - 16) tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo – **G**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe przeznaczenie i warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdz. III.
3. Integralną część planu stanowią:
  - 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu” w skali 1:2000;
  - 2) Załącznik nr 2 – Infrastruktura techniczna;
  - 3) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
  - 4) Załącznik nr 4 – Informacja na temat sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
  - 3) kategorie przeznaczenia terenu;
  - 4) elementy kompozycji urbanistycznej tj.:
    - a) ścieżki rowerowe,
    - b) proponowane do wytyczenia ciągi piesze,
    - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) obowiązujące linie zabudowy,

- e) lokalne dominanty;
- 5) elementy infrastruktury komunikacyjnej:
  - a) projektowane linie tramwajowe,
  - b) strefa uciążliwości wzdłuż linii kolejowej,
  - c) strefa uciążliwości hałasu komunikacyjnego.
- 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu zawierają pozostałe informacje nie będące ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku awarii obwałowań Wisły;
  - 2) stanowisko gatunków roślin prawnie chronionych;
  - 3) obszary występowania gatunków zwierząt prawnie chronionych;
  - 4) pomniki przyrody;
  - 5) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków;
  - 6) obszary o złożonych warunkach gruntowych;
  - 7) drogi serwisowe.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

#### **§ 8.**

1. Dla wszystkich kategorii terenów ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp tej działki do drogi publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) realizacja nowych, rozbudowa lub remont istniejących budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
    - a) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiadujących,
    - b) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
    - c) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu – określonych w przepisach odrębnych,
    - d) ograniczeń w dysponowaniu terenem wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wież radiokomunikacyjnych w terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, UP, US1, US2, US3, ZD, ZP1, ZP2, ZP3, ZW, WS, KDG, KDL, KDD, KDW, KU1, KU2, G.
3. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich usytuowanie i parametry nie pozostają w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
4. Przebiegi sieci i średnice przewodów oraz lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przedstawione na rysunku rozwiązań infrastruktury technicznej – Załącznik 2 do uchwały – należy traktować jako orientacyjne.
5. W granicach terenu objętego planem wskazuje się złożone warunki gruntowe.
6. W granicach terenu objętego planem ustala się obowiązek sporządzenia dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych.

7. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku awarii obwałowań Wisły lub w przypadku przelania się przez nie wody. Zgodnie z Uchwałą Nr LXVI/554/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Planu Ograniczania Skutków Powodzi i Profilaktyki Przeciwpowodziowej dla Krakowa obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty lokalizowane w strefie zagrożenia wodą stuletnią Q1%. W zakresie profilaktyki powodziowej i ograniczania skutków powodzi ustala się stosowanie zaleceń zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w Gminie Miejskiej Kraków.
8. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

## **§ 9.**

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego**

1. Wskazuje się obiekty wpisane do ewidencji zabytków podlegające ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych. Są to:
  - 1) Zespół zabudowy wschodniej pierzei ulicy Paproci: budynki nr 4, 6, 8, 10 z I ćw. XX w., murowane, parterowe;
  - 2) Zespół zabudowy północnej pierzei ulicy Płaszowskiej: budynki mieszkalne nr 41, 43, 45, 47, 49, 51 z okresu międzywojennego, murowane, parterowe z wyjątkiem budynku nr 51 (1 piętrowy);
  - 3) Budynek mieszkalny przy ulicy Płaszowskiej 35, z okresu międzywojennego, murowany, parterowy;
  - 4) Chałupa przy ulicy Gromadzkiej 19, koniec XIX w., drewniana, otynkowana;
  - 5) Figura z Krzyżem, ul. Płaszowska 23 / Sarmacka, wykonana w 1863 r. przez krakowski zakład odlewniczy.
2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1.
  - 1) zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych;
  - 2) zakaz przekształceń obiektów i ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych;
  - 3) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji obiektów zabytkowych pod warunkiem zachowania cech stylowych i wartości zabytkowych;
  - 4) zachowanie historycznych układów dróg – ulice Gromadzka, Paproci, Stróża Rybna i Płaszowska, oraz skali i charakteru zabudowy tych ulic.
3. Ustanawia się następujące zasady ochrony obiektów kultury, do których należą kapliczki – ul. Płaszowska 1 – kapliczka naścienna z przełomu XIX/XX w.:
  - 1) utrzymanie obiektów kultury, ich formy i detali;
  - 2) zakaz przekształceń obiektów i ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych.

## **§ 10.**

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, krajobrazu i ładu przestrzennego**

1. Ustanowione przepisami odrębnymi pomniki przyrody znajdujące się przy ul. Stróża Rybnej, ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody pod numerami: 14/II/61 – Topola biała oraz 14/II/60 – Topola czarna, podlegają ochronie przed wszelkimi działaniami, które mogłyby zagrażać ich zniszczeniu na mocy Rozporządzenia Wojewody Krakowskiego Nr 31 z dnia 16 listopada 1998 r.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) zachowanie istniejących szpalerów drzew wokół Stawu Płaszowskiego;
  - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i ścieków do gruntu;
  - 3) wyposażenie w kanalizację wszystkich obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - 4) magazynowanie odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach;
  - 5) obowiązuje ochrona linii brzegowej Stawu Płaszowskiego przed wykonywaniem prac ziemnych zniekształcających jej przebieg i zmniejszających powierzchnię stawu, poza pracami utrzymaniowymi mającymi na celu zachowania naturalnego charakteru zbiornika wodnego oraz dobrego stanu wód;
  - 6) zakaz pozyskiwania skał ze Stawu Płaszowskiego,
  - 7) w przypadku realizacji stacji paliw płynnych obowiązuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uwzględnienie uwarunkowań hydrogeologicznych w zakresie wskazanym w przepisach odrębnych.
3. W następujących kategoriach przeznaczenia terenów, ustala się dopuszczalne wartości poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - 4) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US1, US2 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej;
  - 5) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne oznaczone symbolem UP – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
4. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości:
- 1) w przypadku objęcia scalem terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
    - a) każda nowo wydzielana działka budowlana w pierwszym i drugim rzędzie zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także musi mieć zapewnioną możliwość doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
    - b) nie dopuszcza się wyznaczania działek budowlanych dla trzeciego i dalszych rzędów zabudowy,
    - c) wymienione w rozdziale III minimalne wielkości działek budowlanych nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową oraz istniejącym stanem własności,
    - d) podział działki nie może prowadzić do tworzenia nowego zjazdu na drogi KDG.
5. Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:
- 1) pokrycie potrzeb cieplnych obiektów nowoprojektowanych należy zapewnić w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, zastosowanie energii elektrycznej, lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna, geotermalna). Wyklucza się stosowanie paliw stałych (węgiel) w nowoprojektowanych obiektach jako podstawowego źródła ciepła.

## § 11.

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się minimalne ilości miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
  - 1) dla zabudowy MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 – 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8 – 1m.p. na 1 mieszkanie;
  - 3) dla zabudowy MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7 – 1 miejsce postojowe lub garażowe łącznie na 1 mieszkanie i dodatkowo – 12 m.p. / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi;
  - 4) dla obiektów usługowych U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11 oraz US1, US2 – 12 m.p. / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 15 m.p. / 100 zatrudnionych;
  - 5) dla obiektów usług publicznych UP – 10 m.p. / 1000 m<sup>2</sup> p.u. i 20 m.p. / 100 zatrudnionych.
2. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg publicznych:
  - 1) drogi klasy KDG (główne) – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) drogi klasy KDL (lokalne) – zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) jedna jezdnia o szerokości min. 6 m,
    - b) chodniki usytuowane bezpośrednio przy jezdni,
    - c) drogi rowerowe;
  - 3) drogi klasy KDD (dojazdowe) – zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) jedna jezdnia o szerokości 6 m,
    - b) chodniki obustronne lub jednostronne usytuowane bezpośrednio przy jezdni, dopuszczalna jest realizacja przekroju drogowego bez chodników pod warunkiem oznakowania takich odcinków jako strefy zamieszkania.
3. Przebiegi linii rozgraniczających dróg zostały ustalone na rysunku planu.
4. W celu zapewnienia ochrony przed uciążliwością komunikacyjną wyznacza się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, określające minimalne odległości lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Przebiegi linii zabudowy zostały ustalone na rysunku planu, a w przypadku jej nie wyznaczenia, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią linie rozgraniczające, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
6. Dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy, w pasie między liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a obowiązującą linią zabudowy, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
7. Zakazuje się rozbudowy za wyjątkiem nadbudowy istniejącej zabudowy, w pasie między liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a obowiązującą linią zabudowy, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
8. Dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy, w pasie między liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
9. Zakazuje się rozbudowy za wyjątkiem nadbudowy istniejącej zabudowy, w pasie między liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a maksymalną



nieprzekraczalną linią zabudowy przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

10. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW na szerokość 6 m.
11. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KDG, KDL i KDD mogą być, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych:
  - 1) dojścia piesze;
  - 2) drogi rowerowe;
  - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów;
  - 5) miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
  - 6) zieleni o charakterze estetycznym i izolacyjnym;
  - 7) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego;
  - 8) elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne), odwodnienie korpusu drogi, przepusty cieków wodnych.
12. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.
13. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg publicznych z określonymi w przepisach odrębnych.
14. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych – dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, za wyjątkiem tworzenia nowego zjazdu na drogę KDG.
15. Drogi wewnętrzne do działek budowlanych nie wyznaczone w planie, należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych.
16. Za zgodne z planem uznaje się lokalizację dróg rowerowych na całym obszarze objętym ustaleniami planu. W obszarach zainwestowanych drogi rowerowe mają być wyznaczone w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, z uwzględnieniem ustaleń planu dla tych terenów.
17. Na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu dla obszarów zabudowy usługowej (U) jak i wielorodzinnej (MW) należy przewidzieć odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc do parkowania rowerów.
18. Sytuowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej musi być zgodne z przepisami odrębnymi.
19. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej 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 niepełnosprawnych – w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne, a także na nie wydzielonych w planie dojazdach, dojściach pieszych i drogach rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.
20. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

## **§ 12.**

### **Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

1. Ustala się następujące **zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę**:

- 1) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy objęte niniejszym planem mają zostać uzbrojone w miejską sieć wodociągową zapewniającą wszystkim mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom dostawę wody w sposób ciągły i niezawodny o wymaganej ilości i ciśnieniu oraz o odpowiedniej jakości, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje system zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym;
- 3) utrzymuje się miejskie sieci wodociągowe, w skład których wchodzi:
  - a) magistrala wodociągowa  $\phi 800$  mm biegnąca od ul. Wodnej do ul. Krzywda i dalej od ul. Krzywda w kierunku ul. Powstańców Wielkopolskich oraz w kierunku wschodnim do ul. Lipskiej,
  - b) magistrala tranzytowa „RABA”  $\phi 800$  mm biegnąca od ul. Wodnej w kierunku ulic Lipskiej i Saskiej (rzędna linii ciśnień 280,00 m n.p.m.),
  - c) przewód wodociągowy  $\phi 300$  mm przebiegający wzdłuż granicy południowo-wschodniej przedmiotowego terenu,
  - d) wodociąg  $\phi 150$  mm w części ul. Krzywda i Wodnej,
  - e) wodociągi  $\phi 100$  mm w ulicach: Gromadzkiej, Płaszowskiej, Sarmackiej, Paproci, Stróża Rybna, Szklarskiej oraz  $\phi 100$  mm i 110 mm w ulicach bocznych;
- 4) głównym źródłem zaopatrzenia w wodę jest magistrala  $\phi 800$  mm wymieniona w pkt. 3 lit. a, która pracuje w strefie wodociągowej związanej ze zbiornikami Krzemionki o rzędnej linii ciśnień wynoszącej 245,00 m n.p.m.;
- 5) dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochrony przeciwpożarowej, obowiązuje rozbudowa przewodów wodociągowych w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu i w oparciu o wymieniony w pkt. 3 i 4 system;
- 6) ustala się wyprzedzającą lub równoległą rozbudowę sieci wodociągowych w stosunku do realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy;
- 7) doprowadzenie wody do poszczególnych grup odbiorców lub odbiorców indywidualnych nastąpi poprzez budowę przewodów wodociągowych o średnicach 100÷160 mm;
- 8) w związku z kolizjami planowanej ul. Kuklińskiego z istniejącą siecią wodociągową wymagana będzie remontu magistrali wodociągowej  $\phi 800$  mm oraz wodociągu w ul. Krzywda (na odcinku od ul. Gromadzkiej w kierunku ul. Saskiej);
- 9) wzdłuż istniejącego wodociągu  $\phi 300$  mm przebiegającego w okolicach ul. Gromadzkiej i Saskiej planowana jest budowa magistrali wodociągowej  $\phi 800$  mm Krzemionki – Mistrzejowice;
- 10) nowe przewody wodociągowe mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach, usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg jest możliwe poza jezdnią istniejącą lub projektowaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) planowaną zabudowę należy lokalizować zachowując od zewnętrznych krawędzi magistral wodociągowych  $\phi 800$  mm odległość minimum 8,0 m oraz pozostawić pas wolny od zadrzewienia o szerokości minimum 3,0 m;
- 12) dla rurociągu o średnicy do 300 mm winna być zachowana bezpieczna odległość od krawędzi przewodu do zabudowy o szerokości 3,0 m oraz należy pozostawić ochronny pas terenu wzdłuż wodociągów, bez obiektów małej architektury i zadrzewienia o szerokości 1,0 m, licząc od krawędzi przewodu po każdej z jego stron;

- 13) dopuszcza się odstępianie od założeń podanych w pkt. 12 na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego;
  - 14) magistrała wodociągowa  $\phi 800$  mm na odcinku od ul. Krzywda w kierunku ul. Powstańców Wielkopolskich oraz w kierunku ul. Saskiej i Lipskiej jest przewidziana do przebudowy w ramach budowy ul. Kuklińskiego i Trasy Centralnej;
  - 15) obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. Ustala się następujące **zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych**:
- 1) jako podstawowy obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej z odprowadzeniem ścieków za pomocą centralnego układu kanalizacji miasta Krakowa do oczyszczalni ścieków usytuowanej poza obszarem objętym planem, a głównym odbiornikiem ścieków jest Kolektor Płaszowski;
  - 2) utrzymuje się istniejące na przedmiotowym terenie następujące miejskie sieci kanalizacyjne:
    - a) kolektor ogólnospławny o przekroju 700/1050 mm do 900/1350 mm w części ul. Krzywda przebiegający na odcinku od rejonu ul. Koźlarskiej w kierunku ul. Saskiej,
    - b) kanał ogólnospławny  $\phi 600$  mm w części ul. Krzywda na odcinku od ul. Strycharskiej do rejonu ul. Koźlarskiej,
    - c) kanalizację ogólnospławną o średnicach 300, 400 i 500 mm przebiegającą w głównych ulicach, tj. w: Płaszowskiej, Gromadzkiej, Sarmackiej, Wodnej oraz w ulicach bocznych;
  - 3) obowiązują dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym, a w szczególności z kolektorem ogólnospławnym o wymiarach 700/1050 mm przebiegającym wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich oraz z kolektorem wymienionym w pkt. 2 lit. a;
  - 4) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy mają zostać uzbrojone w sieć kanalizacyjną, modernizowaną i rozbudowywaną stosownie do potrzeb;
  - 5) odbiornikiem ścieków komunalnych z terenów położonych wzdłuż ul. Powstańców Wielkopolskich będzie kolektor ogólnospławny o wymiarach 700/1050 mm przebiegający wzdłuż północnej granicy w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego obszaru;
  - 6) ścieki komunalne z części centralnej obszaru mogą być odprowadzane do kolektora ogólnospławnego o wymiarach 900/1350 mm przebiegającego w ul. Krzywda;
  - 7) część południowa może być obsługiwana przez kanał ogólnospławny  $\phi 600$  mm, który przebiega w rejonie ul. Żołnierskiej, a południowo-wschodnia przez kanał o wymiarach 600/900 mm przebiegającego wzdłuż ul. Saskiej (oba kanały znajdują się poza obszarem planu);
  - 8) w przypadku wprowadzania ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymagane jest przestrzeganie przepisów odrębnych, a w razie przekroczenia warunków zastosowanie odpowiednich urządzeń do podczyszczania ścieków;
  - 9) ze względu na przeciążenie kolektorów ogólnospławnych w okresie opadów atmosferycznych wymagana jest szczegółowa analiza możliwości przejścia przez nie dodatkowej ilości ścieków komunalnych;
  - 10) jako rozwiązanie wariantowe dla przeciążonej kanalizacji ogólnospławnej proponuje się budowę kanałów odciążających ze zbiornikiem retencyjnym;

- 11) dla zapewnienia wymaganych standardów obsługi i odpowiednich warunków sanitarnych wprowadza się obowiązek przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
  - 12) odprowadzanie ścieków z poszczególnych rodzajów planowanej zabudowy nastąpi głównie kanałami o średnicach 300÷500 mm;
  - 13) wymagane jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zabezpieczające przed podtopieniami w okresach intensywnych opadów atmosferycznych;
  - 14) należy dążyć do minimalizacji objętości przepływu wód opadowych i roztopowych kierowanych do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej poprzez zmniejszenie powierzchni uszczelnionych na rzecz powierzchni biologicznie czynnych oraz wywożenie śniegu na specjalnie przygotowane do tych celów tereny;
  - 15) nowe kanały mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach, usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających dróg jest możliwe poza jezdnią istniejącą lub projektowaną przy uwzględnieniu i na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 16) według zasad określonych w przepisach odrębnych dla kanałów miejskich winien być zachowany ochronny pas terenu o szerokości 5,0 m od krawędzi zewnętrznych przewodu do zabudowy oraz o szerokości 1,0 m od obiektów małej architektury i zadrzewienia. Odległość projektowanej sieci kanalizacyjnej od istniejącej sieci wodociągowej powinna wynosić minimum 2,0 m, licząc od krawędzi przewodów;
  - 17) dopuszcza się odstępianie od założeń podanych w pkt. 16 na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego.
3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:
- 1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia, zlokalizowana poza obszarem objętym planem;
  - 2) istniejący układ tworzą gazociągi średniego ciśnienia w części centralnej i północno-wschodniej terenu objętego planem;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących gazociągów średniego ciśnienia uwzględniając warunki określone przepisami odrębnymi;
  - 4) szczegółowy przebieg tras planowanych gazociągów będzie określony na etapie projektowania inwestycyjnego;
  - 5) dla nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej należy uwzględnić strefę kontrolowaną, której wymiary są określone w przepisach odrębnych;
  - 6) nowo projektowane gazociągi mają być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących dróg, poza pasem jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie jezdni.
4. Ustala się następujące **zasady zasilania w energię elektryczną**:
- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ Płaszów, usytuowanej poza obszarem objętym planem;
  - 2) utrzymuje się istniejący przebieg linii średniego i niskiego napięcia;
  - 3) utrzymuje się istniejący przebieg napowietrznej dwutorowej linii 110 kV relacji GPZ Łęg – GPZ Dajwór, GPZ Łęg – GPZ Kotlarska;
  - 4) podłączenie nowych odbiorców z nowo planowanej zabudowy będzie wymagało rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia;

- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z włączeniem ich do sieci średniego napięcia dla zapewnienia odpowiedniego zelektryfikowania obszaru;
  - 6) dla napowietrznych linii wysokiego i średniego napięcia (110 kV, 15 kV) oraz stacji transformatorowych SN/nn obowiązują strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych;
  - 7) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 8) nowe stacje transformatorowe SN/nn należy budować jako małogabarytowe stacje wolnostojące o neutralnym wystroju architektonicznym. Z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomicznych dopuszcza się budowę innych stacji transformatorowych.
5. Ustala się następujące **zasady łączności telekomunikacyjnej**:
- 1) utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności;
  - 2) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci teletechnicznej oraz instalację nowych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym urządzeń telefonii komórkowej;
  - 3) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
    - a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących,
    - b) w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy;
  - 4) dopuszcza się prowadzenie linii napowietrznych i kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło**:
- 1) przewiduje się budowę miejskiej sieci ciepłowniczej w oparciu o istniejące sieci ciepłone;
  - 2) na przedmiotowym obszarze dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
  - 3) pokrycie potrzeb cieplnych obiektów nowoprojektowanych należy zapewnić w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, zastosowanie energii elektrycznej, lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna, geotermalna). Wyklucza się stosowanie paliw stałych (węgiel) w nowoprojektowanych obiektach jako podstawowego źródła ciepła;
  - 4) dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z kotłowniami gazowymi lub olejowymi (lekki olej opałowy).
7. Ustala się następujące **zasady gospodarki odpadami**:
- 1) ustala się zasadę indywidualnego gromadzenia odpadów komunalnych w kontenerach i wywożenia ich na składowisko – zaleca się stosowanie kontenerów dostosowanych do selektywnej zbiórki odpadów;
  - 2) sposób zagospodarowania działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy musi uwzględnić lokalizację miejsc gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) gromadzenie i wywóz odpadów następuje w pojemnikach szczelnych, opróżnianych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**Rozdział III**  
**Ustalenia szczegółowe obowiązujące na obszarach o różnym przeznaczeniu**  
**oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania**  
**wyznaczonych liniami rozgraniczającymi**

**§ 13.**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1, MN2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące i szeregowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, tylko na działkach zabudowy wolnostojącej,
    - c) komponowana zieleń ogrodów przydomowych,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe, nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) urzędnia i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W granicach terenów MN1, MN2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych bliźniaczych;
  - 3) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
  - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
  - 5) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących na działkach zabudowy szeregowej.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN1, MN2:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
  - 3) warunkiem lokalizacji usług wbudowanych, w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych nie przekroczyła 25% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> i większa niż 600 m<sup>2</sup>;
  - 6) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,4;
  - 8) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż 18 m;
  - 9) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy szeregowej nie może być mniejsza niż 10 m, przy czym dla działek skrajnych nie mniejsza niż 15 m;

- 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 11) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN1, MN2:
  - 1) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może przekraczać 11 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
  - 2) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
  - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może przekraczać 6 m do kalenicy;
  - 4) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej obowiązują garaże wbudowane;
  - 5) dachy budynków w zabudowie szeregowej należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°, natomiast w zabudowie wolnostojącej jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°;
  - 6) do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w odcieniach kolorów czerwonego i brązowego;
  - 7) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych; maksymalna łączna szerokość lukarn nie może wynosić więcej niż 1/3 długości połaci dachu, w którą są wbudowane;
  - 8) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
  - 9) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
  - 10) ogrodzenie działki budowlanej – mają być ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
  - 11) na terenach MN2 dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych od strony ulicy Nowohuckiej;
  - 12) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji;
  - 13) podłoże podjazdów, miejsc postojowych mają być wykonane z elementów umożliwiających infiltrację wód opadowych i rozwój zieleni.

#### **§ 14.**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - c) komponowana zieleń ogrodów przydomowych,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
    - g) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W granicach terenu MN3 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych szeregowych;
  - 3) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
  - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
  - 5) garaży blaszanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MN3:
- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) warunkiem lokalizacji usług, w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych nie przekroczyła 25% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
  - 6) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,4;
  - 8) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 18 m;
  - 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
  - 10) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MN3:
- 1) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać 11 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać 6 m do kalenicy;
  - 3) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°;
  - 4) do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w odcieniach kolorów czerwonego i brązowego;
  - 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych; maksymalna łączna szerokość lukarn nie może wynosić więcej niż 1/3 długości połaci dachu, w którą są wbudowane;
  - 6) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
  - 7) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
  - 8) ogrodzenie działki budowlanej – mają być ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
  - 9) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji;
  - 10) podłoże podjazdów, miejsc postojowych mają być wykonane z elementów umożliwiających infiltrację wód opadowych i rozwój zieleni.



## § 15.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4, MN6, MN7)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN4, MN6, MN7 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - c) komponowana zieleń ogrodów przydomowych,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W granicach terenów MN4, MN6, MN7 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych szeregowych i bliźniaczych;
  - 3) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
  - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
  - 5) garaży blaszanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN4, MN6, MN7:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) warunkiem lokalizacji usług, w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych nie przekroczyła 25% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup> na terenach MN4 oraz 600 m<sup>2</sup> na terenach MN6 i MN7;
  - 5) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż: 0,6 na terenach MN4 oraz 0,4 na terenach MN6 i MN7;
  - 7) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż 18 m;
  - 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż: 60% na terenach MN4 oraz 50% na terenach MN6 i MN7;
  - 9) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż: 40% na terenach MN4 oraz 50% na terenach MN6 i MN7.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN4, MN6, MN7:
  - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać 11 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy;
  - 3) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°;

- 4) do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w odcieniach kolorów czerwonego i brązowego;
- 5) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych; maksymalna łączna szerokość lukarn nie może wynosić więcej niż 1/3 długości połaci dachu, w którą są wbudowane;
- 6) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
- 7) na terenach MN4 i MN7 obowiązują otwory okienne prostokątne, w układzie pionowym;
- 8) ogrodzenie działki budowlanej – mają być ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
- 9) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji;
- 10) podłóże podjazdów, miejsc postojowych mają być wykonane z elementów umożliwiających infiltrację wód opadowych i rozwój zieleni.

## **§ 16.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN5)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN5 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - c) komponowana zieleń ogrodów przydomowych,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W granicach terenów MN5 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowo-usługowych;
  - 3) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
  - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
  - 5) garaży blaszanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN5:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) warunkiem lokalizacji usług, w ramach przeznaczenia uzupełniającego jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych nie przekroczyła 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej i bliźniaczej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;

- 5) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,6;
  - 7) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej nie może być mniejsza niż 18 m;
  - 8) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 10 m, przy czym dla działek skrajnych nie mniejsza niż 15 m;
  - 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
  - 10) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN5:
- 1) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej nie może przekraczać 11 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
  - 2) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
  - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy;
  - 4) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe – w przypadku budynków w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej oraz jako symetryczne dwuspadowe – w przypadku budynków w zabudowie szeregowej. Kąt nachylenia połaci dachowych powinien wynosić 30°-45°;
  - 5) do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w odcieniach kolorów czerwonego i brązowego;
  - 6) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych; maksymalna łączna szerokość lukarn nie może wynosić więcej niż 1/3 długości połaci dachu, w którą są wbudowane;
  - 7) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
  - 8) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
  - 9) ogrodzenie działki budowlanej – mają być ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
  - 10) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji;
  - 11) podłoże podjazdów, miejsc postojowych mają być wykonane z elementów umożliwiających infiltrację wód opadowych i rozwój zieleni.

## § 17.

### Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU1)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami wbudowanymi;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleni urządzona,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) dojścia i dojazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,

- d) budynki i obiekty gospodarcze,
  - e) urzędnia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
  - f) istniejące budynki handlowe i usługowe,
  - g) urzędnia i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) nadziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe.
2. W granicach terenu MU1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
    - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
    - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;
    - 3) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych bez wbudowanych usług w parterach budynków;
    - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
    - 5) budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych;
    - 6) garaży wolnostojących.
  3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MU1:
    - 1) dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
    - 2) obowiązuje zasada lokalizowania usług wyłącznie w parterach budynków;
    - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami wbudowanymi nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
    - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,0;
    - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
    - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MU1:
    - 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 18 m;
    - 2) dachy budynków należy kształtować jako płaskie;
    - 3) wykończenie elewacji – tynki z elementami drewna lub kamienia;
    - 4) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
    - 5) zakazuje się budowy ogrodzeń;
    - 6) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 18.

### Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU2)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe wolnostojące i szeregowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 150 m<sup>2</sup> w obrębie zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące w zabudowie mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - g) urzędnia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu MU2 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) wolnostojących obiektów usług komercyjnych o powierzchni całkowitej powyżej 150 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej;
  - 4) wolnostojących obiektów usługowych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej szeregowej;
  - 5) budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych;
  - 6) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowo-usługowej szeregowej;
  - 7) garaży blaszanych;
  - 8) nadziemnych parkingów wielopoziomowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MU2:
- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) obowiązuje zasada lokalizowania usług wyłącznie w parterach budynków;
  - 3) warunkiem lokalizacji usług wbudowanych jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych nie przekroczyła 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkaniowo-usługowego;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkaniowo-usługowego w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
  - 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkaniowo-usługowego w zabudowie szeregowej nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
  - 6) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkaniowo-usługowego na jednej działce;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,5;
  - 8) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 20 m;
  - 9) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej szeregowej nie może być mniejsza niż 10 m, przy czym dla działek skrajnych nie mniejsza niż 15 m;
  - 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
  - 11) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MU2:
- 1) wysokość nowych budynków mieszkaniowo-usługowych oraz istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej nie może przekraczać 6 m do kalenicy;
  - 3) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe;
  - 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
  - 5) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
  - 6) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń od strony ul. Płaszowskiej;
  - 7) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 19.

### Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU3, MU4)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU3, MU4 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe wolnostojące;
  - 2) uzupełniające:
    - a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) istniejące budynki mieszkaniowe jednorodzinne,
    - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów MU3, MU4 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) wolnostojących obiektów usług komercyjnych o powierzchni całkowitej powyżej 200 m<sup>2</sup>;
  - 4) budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych;
  - 5) garaży blaszanych;
  - 6) nadziemnych parkingów wielopoziomowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MU3, MU4:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) obowiązuje zasada lokalizacji usług w parterach budynków;
  - 3) warunkiem lokalizacji usług wbudowanych jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w budynku mieszkaniowo-usługowym nie przekroczyła 50% jego powierzchni całkowitej;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkaniowo-usługowego nie może być mniejsza niż: 800 m<sup>2</sup> dla terenów MU3; 1000 m<sup>2</sup> dla terenów MU4;
  - 5) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkaniowo-usługowego na jednej działce;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4;
  - 7) szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy nie może być mniejsza niż 20 m;
  - 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może być mniejszy niż 50%;
  - 9) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MU3, MU4:
  - 1) wysokość nowych budynków mieszkaniowo-usługowych oraz istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy;
  - 3) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe;

- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
- 5) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
- 6) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
- 7) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji.

## **§ 20.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU5)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU5 ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - b) wolnostojące obiekty usług komercyjnych o powierzchni całkowitej nie mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> i nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - h) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej.
2. W granicach terenu MU5 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) nowych budynków mieszkaniowych;
  - 3) budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych;
  - 4) garaży blaszanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MU5:
  - 1) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy oraz nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy wyłącznie na funkcje mieszkaniowo-usługowe, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) warunkiem lokalizacji usług wbudowanych jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w budynku mieszkaniowo-usługowym nie przekroczyła 50% jego powierzchni całkowitej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,5;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może być mniejszy niż 50%;
  - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MU5:
  - 1) wysokość budynków nie może przekraczać 13 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
  - 4) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji.

## § 21.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU6, MU7)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MU6, MU7 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty usług komercyjnych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>,
    - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów MU6 i MU7 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) wolnostojących obiektów usług komercyjnych o powierzchni całkowitej powyżej 200 m<sup>2</sup>;
  - 4) budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych;
  - 5) garaży blaszanych;
  - 6) nadziemnych parkingów wielopoziomowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MU6, MU7:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) obowiązuje zasada lokalizacji usług w parterach budynków;
  - 3) warunkiem lokalizacji usług wbudowanych jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia lokali usługowych w budynku mieszkaniowo-usługowym nie przekroczyła 50% jego powierzchni całkowitej;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkaniowo-usługowego nie może być mniejsza niż: 800 m<sup>2</sup> na terenach MU6 oraz 1000 m<sup>2</sup> na terenach MU7;
  - 5) szerokość nowo wydzielanej działki przeznaczonej dla zabudowy nie może być mniejsza niż 18 m na terenach MU7;
  - 6) obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku mieszkaniowo-usługowego na jednej działce;
  - 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie może być mniejszy niż 50%;
  - 8) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MU6, MU7:
  - 1) wysokość nowych budynków mieszkaniowo-usługowych oraz istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych nie może przekraczać 13 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 9 m do najwyższego gzymsu na terenach MU6 oraz 11 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu na terenach MU7;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m do kalenicy;
  - 3) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe na terenach MU6 oraz symetryczne dwuspadowe, czterospadowe lub płaskie na terenach MU7;



- 4) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
- 5) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
- 6) na terenach MU6 od strony ul. Kuklińskiego obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m, zakazuje się budowy ogrodzeń od strony Stawu Płaszowskiego na nieruchomościach przylegających do terenu US2; na terenach MU7 obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; na terenach MU6 oraz MU7 zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
- 7) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji na terenach MU6 i MU7, lub wbudowane w budynki na terenach MU6.

## § 22.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW1, MW2, MW3, MW8)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW1, MW2, MW3, MW8 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami wbudowanymi;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) dojścia i dojazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - d) nadziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe,
    - e) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach MW2, MW3, MW8.
2. W granicach terenów MW1, MW2, MW3, MW8 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych bez wbudowanych usług w parterach budynków;
  - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
  - 5) budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych;
  - 6) obiektów i budynków gospodarczych za wyjątkiem obiektów służących gromadzeniu odpadów;
  - 7) garaży wolnostojących.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW1, MW2, MW3, MW8:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) na terenach MW2 i MW3 nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
  - 3) na terenach MW8 nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
  - 4) obowiązuje zasada lokalizowania usług wyłącznie w parterach budynków;

- 5) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z usługami wbudowanymi nie może być mniejsza niż: 3000 m<sup>2</sup> na terenach MW1, MW3, MW8 oraz 1200 m<sup>2</sup> na terenach MW2;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż: 1,2 na terenach MW1; 0,6 na terenach MW2; 1,0 na terenach MW3; 1,5 na terenach MW8;
  - 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż: 50% na terenach MW1 i MW3; 42% na terenach MW2; 40% na terenach MW8;
  - 8) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż: 50% na terenach MW1 i MW3; 58% na terenach MW2; 60% na terenach MW8;
  - 9) na terenach MW3 i MW8 od strony ul. R. Kuklińskiego dopuszcza się kształtowanie ciągłej pierzei zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MW1, MW2, MW3, MW8:
- 1) wysokość nowych budynków, poza obiektem stanowiącym lokalną dominantę, nie może przekraczać 18 m;
  - 2) wysokość obiektu lokalnej dominanty nie może przekraczać 24 m;
  - 3) obowiązują dachy płaskie;
  - 4) wykończenie elewacji – tynki z elementami drewna lub kamienia;
  - 5) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
  - 6) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 7) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### **§ 23.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW4, MW5, MW6, MW7)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW4, MW5, MW6, MW7 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojścia i dojazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - e) urządzenia i obiekty ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach MW5 i MW7,
    - h) istniejąca zabudowa usługowa na terenach MW5,
    - i) nadziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe na terenach MW5.
2. W granicach terenów MW4, MW5, MW6, MW7 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych;
  - 3) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
  - 4) budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych;
  - 5) obiektów i budynków gospodarczych za wyjątkiem obiektów służących gromadzeniu odpadów;
  - 6) garaży wolnostojących.
3. W granicach terenu MW4 obowiązuje zakaz nasadzenia zieleni wysokiej.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MW4, MW5, MW6, MW7:
  - 1) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na terenach MW4, MW6 i MW7;
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych na terenach MW5;
  - 4) nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, budynków usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży wolnostojących na terenach MW5;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w parterach budynków;
  - 6) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego nie może być mniejsza niż: 3000 m<sup>2</sup> na terenach MW4 i MW6; 1500 m<sup>2</sup> na terenach MW5; 1200 m<sup>2</sup> na terenach MW7;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż: 1,0 na terenach MW4 i MW5; 0,8 na terenach MW6 i MW7;
  - 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
  - 9) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MW4, MW5, MW6, MW7:
  - 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 18 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) wykończenie elewacji – tynki z elementami drewna lub kamienia;
  - 4) otwory okienne mają być prostokątne, w układzie pionowym;
  - 5) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 6) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## **§ 24.**

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe dla realizacji celów publicznych, tj. oświaty, kształcenia i edukacji, opieki, wychowania;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu UP obowiązuje zakaz wznoszenia
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
  - 4) budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych;
  - 5) garaży blaszanych;
  - 6) nadziemnych parkingów wielopoziomowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UP:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
  - 2) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu UP:

- 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 15 m;
- 2) obowiązują dachy płaskie;
- 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
- 4) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## **§ 25.**

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U1)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia obsługi komunikacyjnej,
    - b) stacje paliw płynnych i gazowych,
    - c) myjnie pojazdów osobowych i ciężarowych;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe,
    - d) dojścia piesze,
    - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu U1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych, za wyjątkiem wymienionych w ust. 1, pkt 1;
  - 5) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 6) garaży wolnostojących;
  - 7) nadziemnych parkingów wielopoziomowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U1:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,2;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U1:
  - 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 8 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
  - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## **§ 26.**

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:

- a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
  - b) motele, hotele,
  - c) budynki biurowe,
  - d) obiekty magazynowe i wystawiennicze;
- 2) uzupełniające:
- a) usługi publiczne,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - e) dojścia piesze,
  - f) obiekty i budynki gospodarcze,
  - g) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
  - h) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - i) nadziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe,
  - j) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu U2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) budynków produkcyjnych i składów;
  - 5) garaży wolnostojących;
  - 6) stacji paliw płynnych i gazowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U2:
- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usług komercyjnych;
  - 2) dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,8;
  - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
  - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U2:
- 1) wysokość nowych budynków nie może być niższa niż 10 m i wyższa niż 18 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu;
  - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## **§ 27.**

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U3)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U3 ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
- a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
  - b) hotele,
  - c) budynki biurowe,
  - d) obiekty wystawiennicze;

- 2) uzupełniające:
  - a) usługi publiczne wbudowane,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - e) dojścia piesze i drogi rowerowe,
  - f) nadziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe,
  - g) obiekty i budynki gospodarcze,
  - h) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
  - i) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - j) urządzenia obsługi komunikacyjnej,
  - k) stacje paliw płynnych i gazowych,
  - l) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu U3 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 5) garaży wolnostojących.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U3:
  - 1) dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) nie dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy pozostałej zabudowy istniejącej;
  - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 2,0;
  - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%;
  - 7) od strony projektowanej ul. R. Kuklińskiego obowiązuje kształtowanie ciągłej pierzei zabudowy usługowej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U3:
  - 1) wysokość nowych budynków nie może być niższa niż 10 m i wyższa niż 18 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu;
  - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## **§ 28.**

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U4)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U4 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) obiekty zorganizowanego handlu detalicznego,
    - b) obiekty biurowe i wystawiennicze;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi publiczne wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,

- c) obiekty małej architektury,
  - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, nadziemne i podziemne parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - e) dojścia piesze i drogi rowerowe,
  - f) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
  - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) nadziemne i podziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe,
  - i) urządzenia obsługi komunikacyjnej.
2. W granicach terenu U4 obowiązuje zakaz wznoszenia:
- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo – usługowych;
  - 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 5) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 6) obiektów i budynków gospodarczych;
  - 7) garaży wolnostojących jednopoziomowych;
  - 8) stacji paliw płynnych i gazowych;
  - 9) myjni pojazdów osobowych i ciężarowych (za wyjątkiem obiektów usytuowanych w podziemnych parkingach).
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U4:
- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów handlowych;
  - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,5;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%;
  - 6) między budynkami obowiązuje zachowanie niezabudowanej przestrzeni zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) nie dopuszcza się zabudowy ciągłej od strony Stawu Płaszowskiego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U4:
- 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 10 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu;
  - 4) od strony Stawu Płaszowskiego obowiązuje nie mniejsza niż 60% przeszklenie elewacji budynków;
  - 5) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 6) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## **§ 29.**

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U5)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U5 ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
    - a) budynki biurowe,
    - b) hotele,
    - c) obiekty komercyjne;
  - 2) uzupełniające:
    - a) wbudowane usługi publiczne i komercyjne,

- b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - e) dojścia piesze,
  - f) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
  - g) urządzenia obsługi komunikacyjnej,
  - h) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu U5 obowiązuje zakaz wznoszenia:
    - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
    - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
    - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych;
    - 4) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
    - 5) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących.
  3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U5:
    - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 3,0;
    - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
    - 4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%;
    - 5) od strony projektowanej ul. R. Kuklińskiego obowiązuje kształtowanie ciągłej pierzei zabudowy usługowej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.
  4. Ustala się następujące architektoniczne zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U5:
    - 1) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 18 m;
    - 2) obowiązują dachy płaskie;
    - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania siddingu;
    - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń;
    - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### **§ 30.**

#### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U6)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U6 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
    - b) obiekty handlu detalicznego,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi publiczne wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - e) urządzenia obsługi komunikacyjnej,
    - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu U6 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych;



- 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 200 m<sup>2</sup>;
  - 5) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 6) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
  - 7) nadziemnych parkingów wielopoziomowych;
  - 8) stacji paliw płynnych i gazowych;
  - 9) myjni pojazdów osobowych i ciężarowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U6:
    - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,85;
    - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
    - 4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 50%;
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U6:
    - 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 11 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż 8 m do najwyższego gzymsu;
    - 2) dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°;
    - 3) do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w odcieniach kolorów czerwonego i brązowego;
    - 4) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych; maksymalna łączna szerokość lukarn nie może wynosić więcej niż 1/3 długości połaci dachu, w którą są wbudowane;
    - 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
    - 6) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone;
    - 7) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

### **§ 31.**

#### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U7)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U7 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) budynki biurowe,
    - b) budynki biurowo-konferencyjne;
  - 2) uzupełniające:
    - a) wbudowane usługi gastronomiczne,
    - b) wbudowane usługi handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż określono w § 8 ust. 8,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f) dojścia piesze,
    - g) urządzenia obsługi komunikacyjnej,
    - h) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu U7 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;

- 3) budynków mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych, za wyjątkiem wymienionych w ust. 1, pkt 1;
  - 5) budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 6) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
  - 7) stacji paliw płynnych i gazowych;
  - 8) myjni pojazdów osobowych i ciężarowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U7:
    - 1) nie dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy;
    - 2) obowiązuje zasada lokalizacji usług wbudowanych w parterach budynków;
    - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
    - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,5;
    - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
    - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%;
    - 7) od strony projektowanej ul. R. Kuklińskiego obowiązuje kształtowanie ciągłej pierzei zabudowy usługowej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U7:
    - 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 12 m;
    - 2) obowiązują dachy płaskie;
    - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu;
    - 4) od strony Stawu Płaszowskiego obowiązuje 70% przeszklenie elewacji budynków,
    - 5) zakazuje się budowy ogrodzeń;
    - 6) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## **§ 32.**

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U8)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U8 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
    - b) budynki biurowe,
    - c) obiekty magazynowe i wystawiennicze;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi publiczne wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - e) dojścia piesze,
    - f) obiekty i budynki gospodarcze,
    - g) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - h) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - i) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - j) nadziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe,
    - k) stacje paliw płynnych i gazowych,
    - l) myjnie pojazdów osobowych i ciężarowych.
2. W granicach terenu U8 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;

- 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) budynków produkcyjnych i składów, za wyjątkiem budynków produkcyjnych – wyroby piekarskie i mączne;
  - 5) garaży wolnostojących.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U8:
- 1) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) obowiązuje zasada lokalizacji usług wbudowanych w parterach budynków;
  - 3) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,6;
  - 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 6) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%;
  - 7) od strony projektowanej ul. R. Kuklińskiego obowiązuje kształtowanie ciągłej pierzei zabudowy usługowej – wyłącznie budynki biurowe i wystawiennicze, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U8:
- 1) wysokość nowych budynków nie może być niższa niż 10 m i wyższa niż 15 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania siddingu;
  - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### **§ 33.**

#### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U9)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U9 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
    - b) obiekty produkcyjne i magazynowe,
    - c) składy,
    - d) hotele,
    - e) budynki biurowe,
    - f) obiekty wystawiennicze;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi publiczne wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - e) dojścia piesze,
    - f) nadziemne wielopoziomowe parkingi i miejsca postojowe,
    - g) obiekty i budynki gospodarcze,
    - h) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - i) urządzenia obsługi komunikacyjnej,
    - j) stacje paliw płynnych i gazowych,
    - k) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów U9 obowiązuje zakaz wznoszenia:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U9:
- 1) dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,0;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%;
  - 6) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy obowiązuje kształtowanie ciągłej pierzei zabudowy usługowej – wyłącznie wolnostojące obiekty usług komercyjnych, budynki biurowe i hotele.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U9:
- 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 15 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu;
  - 4) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### **§ 34.**

#### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U10)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U10 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
    - b) obiekty produkcyjne,
    - c) obiekty magazynowe,
    - d) składy,
    - e) budynki biurowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi publiczne wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - e) dojścia piesze,
    - f) obiekty i budynki gospodarcze,
    - g) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - h) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - i) urządzenia obsługi komunikacyjnej,
    - j) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu U10 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U10:

- 1) dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,5;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U10:
- 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 15 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu;
  - 4) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### **§ 35.**

#### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U11)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U11 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
    - b) hotele,
    - c) budynki biurowe,
    - d) obiekty wystawiennicze;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi publiczne wbudowane,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) obiekty małej architektury,
    - d) dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - e) dojścia piesze,
    - f) nadziemne i podziemne wielopoziomowe parkingi oraz miejsca postojowe,
    - g) obiekty i budynki gospodarcze,
    - h) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - i) urządzenia obsługi komunikacyjnej,
    - j) stacje paliw płynnych i gazowych,
    - k) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów U11 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U11:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 2,5;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%;

- 5) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy obowiązuje kształtowanie ciągłej pierzei zabudowy usługowej – wyłącznie wolnostojące obiekty usług komercyjnych, budynki biurowe i hotele.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U11:
  - 1) wysokość nowych budynków nie może przekraczać 25 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania siddingu;
  - 4) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### **§ 36.**

#### **Tereny sportu i rekreacji (US1)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) boiska i bieżnie, trybuny, budowle ziemne,
    - b) inne obiekty i urządzenia sportowe nie wymienione w pkt. 1 lit. a;
  - 2) uzupełniające:
    - a) budynki obsługi administracyjnej terenów sportu i rekreacji,
    - b) usługi wbudowane,
    - c) dojścia i dojazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - d) budynki i obiekty gospodarcze,
    - e) zieleń urządzona,
    - f) obiekty małej architektury,
    - g) dojścia piesze i drogi rowerowe,
    - h) obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - i) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu US1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) wolnostojących obiektów usług komercyjnych;
  - 4) garaży wolnostojących.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu US1:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 40%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu US1:
  - 1) wysokość obiektów sportowych nie może przekraczać 19 m;
  - 2) wysokość budynków obsługi administracyjnej nie może przekraczać 13 m;
  - 3) wysokość budynków i obiektów gospodarczych nie może przekraczać 7 m;
  - 4) obowiązują dachy płaskie;
  - 5) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania siddingu oraz blachy;
  - 6) obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych;
  - 7) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### § 37.

#### **Tereny sportu i rekreacji (US2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia sportowe,
    - b) obiekty i urządzenia rekreacji nadwodnej,
    - c) wolnostojące obiekty gastronomiczne;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) dojścia piesze i drogi rowerowe,
    - d) szpalery zieleni wysokiej,
    - e) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - f) podziemne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem US2.
2. W granicach terenu US2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy;
  - 2) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
  - 3) budynków mieszkaniowo-usługowych;
  - 4) wolnostojących obiektów usług komercyjnych, za wyjątkiem obiektów wskazanych w ust. 1, pkt. 1;
  - 5) budynków gospodarczych i garaży.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu US2:
  - 1) dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach;
  - 2) obowiązują dojazdy do budynków, drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe od strony terenów urządzeń i usług komunikacyjnych KU1;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,2;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
  - 5) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu US2:
  - 1) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy;
  - 4) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### § 38.

#### **Tereny sportu i rekreacji (US3)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US3 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) dojścia piesze i drogi rowerowe,
    - d) szpalery zieleni wysokiej;
  - 2) uzupełniające:

- a) podziemne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem US3.
2. W granicach terenu US3 obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji obiektów tymczasowych.
3. W granicach terenu US3 obowiązuje zakaz:
  - 1) usuwania drzew z wyjątkiem cięć sanitarnych;
  - 2) budowy ogrodzeń.

### **§ 39.**

#### **Tereny ogrodów działkowych (ZD)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod ogrody działkowe, rozumiane jako zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodniczych i wypoczynku;
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia sanitarne,
    - b) podziemne urządzenie i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenami ZD,
    - c) nie wyznaczone na rysunku planu dojścia i podjazdy oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
    - d) obiekty i urządzenia małej architektury związane z przeznaczeniem podstawowym.
2. Ustala się zakaz podziału nieruchomości terenów ogrodów działkowych ZD.
3. W granicach terenu ZD obowiązuje zakaz:
  - 1) wznoszenia obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych za wyjątkiem altan;
  - 2) lokalizacji punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza;
  - 3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu;
  - 4) składowania odpadów.
4. W granicach terenu ZD dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu ZD:
  - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 85%;
  - 2) wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 15%,
6. Ustala się następujące architektoniczne zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów ZD:
  - 1) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 4 m do najwyższego punktu dachu; wysokość budynku nie może być większa od jego szerokości; w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza tę wartość, ich rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejącej wysokości;
  - 2) powierzchnia całkowita altan nie może przekraczać 30 m<sup>2</sup>;
  - 3) obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, wykonanych z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
  - 4) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone;
  - 5) podłoże podjazdów, dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych musi być wykonane z ażurowych elementów umożliwiających rozwój zieleni.



#### **§ 40.**

##### **Tereny zieleni urządzonej (ZP1, ZP2, ZP3)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1, ZP2, ZP3 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) dojścia piesze i drogi rowerowe,
    - d) place zabaw na terenach ZP2 i ZP3;
  - 2) uzupełniające:
    - a) na terenach ZP1, ZP2, ZP3 podziemne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenami ZP1, ZP2, ZP3.
2. W granicach terenów ZP1, ZP2, ZP3 obowiązuje zakaz:
  - 1) wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych;
  - 2) budowy ogrodzeń na terenach ZP3.

#### **§ 41.**

##### **Tereny zieleni naturalnej – przyrodnej (ZW)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZW ustala się przeznaczenie podstawowe pod zieleń naturalną towarzyszącą otwartym zbiornikom wodnym.
2. W granicach tereny ZW obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych w tym również obiektów tymczasowych.

#### **§ 42.**

##### **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe.
2. W granicach terenu WS obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji obiektów tymczasowych.

#### **§ 43.**

##### **Tereny dróg publicznych (KDG, KDL, KDD)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDL, KDD ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) jezdnie ulic,
    - b) pasy postojowe,
    - c) dojścia piesze i drogi rowerowe,
    - d) zieleń urządzona oraz izolacyjna,
    - e) urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej;
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
    - b) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
    - c) obiekty małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów KDG, KDL, KDD:
  - 1) zakaz wprowadzania nowych wjazdów na drogi KDG;
  - 2) zabezpieczenie miejsc na przystanki komunikacji zbiorowej na drogach KDG i KDL.

#### **§ 44.**

##### **Tereny dróg wewnętrznych (KDW)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) jezdnie ulic,
    - b) dojścia piesze i drogi rowerowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) zieleń urządzona.

#### **§ 45.**

##### **Tereny urządzeń i usług komunikacyjnych (KU1, KU2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KU1, KU2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) parkingi i miejsca postojowe,
    - b) zespół garaży wolnostojących na terenach KU2;
  - 2) uzupełniające:
    - a) podziemne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) urządzenia sanitarne na terenach KU1,
    - d) na terenach KU1 drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy do budynków zlokalizowanych w granicach terenów sportu i rekreacji US2,
    - e) zieleń urządzona.
2. W granicach terenów KU1, KU2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1) obiektów kubaturowych na terenach KU1;
  - 2) podziemnych parkingów i miejsc postojowych na terenach KU1;
  - 3) obiektów tymczasowych;
  - 4) stacji paliw płynnych i gazowych;
  - 5) pojedynczych garaży wolnostojących na terenach KU2;
  - 6) podziemnych i wielopoziomowych nadziemnych garaży, parkingów i miejsc postojowych na terenach KU2.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów KU1, KU2:
  - 1) obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingu polegające na ujęciu wód opadowych i odprowadzeniu do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu;
  - 2) zakazuje się budowy ogrodzeń;
  - 3) miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone;
  - 4) dopuszcza się przebudowę bez możliwości nadbudowy istniejącej zabudowy na terenach KU2.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu KU2:
  - 1) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 4 m;
  - 2) obowiązują dachy płaskie;
  - 3) do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, siddingu oraz blachy.

#### **§ 46.**

##### **Tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo (G)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury gazowniczej,
  - 2) uzupełniające pod zieleń.
2. W granicach terenu G zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 1.

#### **Rozdział IV Przepisy końcowe**

#### **§ 47.**

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:
  - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW7, MW8, UP, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, US1, US2 – 30%;
  - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu KDG, KDL, KDD, KDW, KU1, KU2, US3, ZD, ZP1, ZP2, ZP3, ZW, WS, G – 10%.

#### **§ 48.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

#### **§ 49.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.