

ZARZĄDZENIE NR 735/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-03-20

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się i przekazuje Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia**

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”**

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 uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy obszaru o powierzchni 39,3 ha - obejmującego tereny położone w zachodniej części Krakowa, ograniczone ulicami: Kasztanową, Modrzewiową, Królowej Jadwigi oraz ulicą Junacką - którego granice określone zostały w uchwale Nr LXXXIII/1091/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”.

§ 2

1. Uchwała obejmuje ustalenia **planu** zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej, którą stanowią:
 - 1) **rysunek planu** w skali 1:1000, stanowiący załącznik **Nr 1** do uchwały, ustalający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów;
 - 2) **rysunek rozwiązań infrastruktury technicznej** w skali 1:1000, stanowiący załącznik **Nr 2** do uchwały, określający zasady uzbrojenia terenu.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) **rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:**
 - a) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 3**,
 - 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**.

**ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne**

§ 3

1. Obszar planu, w przeważającej części zagospodarowany zabudową mieszkaniową

jednorodzinną, charakteryzuje się wysokimi walorami:

- 1) kulturowymi – o których świadczy kompozycja układu urbanistycznego z częściowo zachowanymi alejami oraz charakterem tradycyjnej zabudowy willowej;
 - 2) przyrodniczymi – na które składa się duży udział zieleni w formie ogrodów;
 - 3) krajobrazowymi – wynikającymi z atrakcyjnego położenia pomiędzy Lasem Wolskim – obszarem o największej bioróżnorodności w skali Krakowa, a doliną Rudawy – stanowiącą korytarz ekologiczny o znaczeniu zarówno miejskim jak i regionalnym.
2. **Celem planu jest** utrwalenie tradycyjnego charakteru willowej dzielnicy i ochrona najbardziej wartościowych elementów jej środowiska. Oznacza to ustalenie warunków przestrzennych umożliwiających m.in.:
- 1) kształtowanie zabudowy o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym;
 - 2) integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru z terenami sąsiednimi poprzez utrwalenie istniejących powiązań infrastrukturalnych, komunikacyjnych, widokowych oraz przyrodniczych;
 - 3) zahamowanie procesów degradacji przestrzennej;
 - 4) ochronę systemu przyrodniczego przed niepożądanym naporem inwestycyjnym;
 - 5) urządzenie terenów zieleni jako przestrzeni o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych;
 - 6) rozwiązywanie problemów infrastrukturalnych obszaru.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach lub warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć rzuty po zewnętrznym obrysie budynków na powierzchnię działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię działki,
 - b) powierzchni elementów tj. okapów, gzymsów, balkonów lub daszków nad wejściem, a także takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 6) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia dostępu terenów do dróg publicznych;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, dotyczący prowadzonej działalności;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, dotyczący informacji o charakterze miejskim tzn. zawierający treści z zakresu m.in.: nazw ulic, nazw lokalizacji, adresów, map i planów najbliższej okolicy, schematów komunikacyjnych, rozkładów jazdy, informacji turystycznej i historycznej;

- 9) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
 - 10) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu, lub w strefach ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne.
2. Nazwy własne (ulic, obszarów, obiektów i instytucji), numery ewidencyjne działek, numer wpisu do rejestru zabytków - przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu - należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

§ 5

Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

1. Elementy ustaleń planu oznaczone na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania oznaczone następującymi symbolami:
 - a) **U.1, U.2** - tereny zabudowy usługowej,
 - b) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i zabudowę usługową wraz z komponowaną zielenią ogrodową,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej – **MN.1 - MN.9** – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie wolnostojącym wraz z komponowaną zielenią ogrodową,
 - d) tereny zieleni:
 - **ZP.1** – przeznaczony pod zielenią urządzonej,
 - **ZP.2** – przeznaczony pod publicznie dostępną zielenią urządzonej,
 - e) tereny komunikacji:
 - **KD/Z** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - **KD/L** – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
 - **KD/D** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 5) obiekty zabytkowe podlegające ochronie całkowitej ustalonej planem;
 - 6) obiekty zabytkowe podlegające ochronie częściowej ustalonej planem;
 - 7) figura przydrożna z krzyżem objęta ochroną ustaloną planem;
 - 8) strefa kształtowania dachów płaskich;
 - 9) strefa kształtowania dachów spadzistych;
 - 10) istniejące budynki, dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ;
 - 11) strefa dopuszczanej nadbudowy istniejącego obiektu usługowego;
 - 12) istniejące i projektowane szpalery drzew;
 - 13) punkty i osie widokowe.
2. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:
 - 1) granica Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (oznaczone symbolami *ZE1 - ZE10*);
 - 4) zasięg powierzchni ograniczających lotniska Kraków – Balice;

- 5) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.
3. Ponadto na rysunku planu zaznaczono:
 - 1) granice i numery działek oraz obrębów wg ewidencji gruntów i budynków;
 - 2) zasięg terenów o spadku powyżej 12%;
 - 3) zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od dróg;
 - 4) główna oś założenia.

§ 6

1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z planem.
2. W przypadku niewyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, nowa zabudowa może być lokalizowana - na zasadach określonych w niniejszej uchwale - zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wysokość nowo realizowanych obiektów nie może przekraczać oznaczonych na rysunku planu rzędnych w zakresie od 283 m n.p.m. do 328 m n.p.m., wynikających z powierzchni ograniczających lotniska Kraków – Balice.

ROZDZIAŁ II

§ 7

Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W obszarze objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone dla tych terenów.
2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości:
 - 1) w terenach U.1, U.2, MN/U oraz MN.1 – MN.9:
 - a) zakaz wyznaczenia działek budowlanych w trzecim i dalszych rzędach zabudowy od dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki stycznych z przynajmniej jedną drogą publiczną, a granicą tej drogi powinien mieścić się w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - c) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek pod zabudowę:
 - usługową w terenie U.1 – 700 m²,
 - usługową w terenie U.2 – 300 m²,
 - usługową w terenie MN/U – 4000 m²,
 - mieszkaniową w terenach MN.1 – MN.9 i MN/U – 1000 m²;
 - 2) w terenach ZP.1, ZP.2:
 - a) kąt zawarty pomiędzy granicami działki stycznych z drogą publiczną, a granicą tej drogi powinien mieścić się w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
 - b) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek: 200 m².

§ 8

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakazy:
 - a) lokalizowania tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych,

- b) umieszczania urządzeń reklamowych, za wyjątkiem określonych w pkt 4;
- 2) dopuszczenia:
 - a) lokalizowania obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 pkt 3,
 - b) realizacji dojazdów niewydzielonych,
 - c) realizacji tras rowerowych,
 - d) budowy podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) iluminacji obiektów budowlanych i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem oraz towarzyszącymi zespołami zieleni;
- 3) wymagania dotyczące ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,7 m , z wyjątkiem ogrodzenia działki nr 207/3 obr. 9 Krowodrza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalenia zawarto w § 10 ust. 9 pkt 2,
 - c) nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50% jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt;
- 4) wymagania dotyczące szyldów i tablic informacyjnych:
 - a) szyldy informujące o prowadzonej działalności należy umieszczać w obrębie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w którym ta działalność jest prowadzona - mocując je w jeden ze sposobów:
 - płasko na ścianie - powierzchnia szyldu do 1m²,
 - w witrynie lokalu, w którym prowadzona jest działalność - maksymalnie na 20% powierzchni witryny,
 - b) ponadto dopuszcza się umieszczenie szyldu informującego o prowadzonej w obrębie posesji działalności – płasko na ogrodzeniu tej posesji, w rejonie bramy wejściowej:
 - o wymiarach maksymalnych: szerokości 42 cm i wysokości 30 cm,
 - jego górna krawędź nie może wystawać nad ogrodzenie,
 - c) tablice informacyjne lokalizowane na budynkach należy umieszczać w obrębie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku - mocując je płasko na ścianie,
 - d) szyldy i tablice informacyjne lokalizowane na budynkach nie mogą przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych a także istotnych detali architektonicznych (takich jak: gzyms, parapet, boniowanie, balustrada, okiennica) oraz nie mogą przekraczać linii okapu,
 - e) obowiązuje niejaskrawa kolorystyka szyldów i tablic informacyjnych,
 - f) zakazuje się stosowania szyldów emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło,
 - g) zakazuje się stosowania tablic informacyjnych w formie tablic świetlnych, z wyjątkiem przystanków komunikacji miejskiej.
- 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) zakaz stosowania w obrębie jednej działki dachów spadzistych i płaskich jednocześnie, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się wykonanie tarasu o niejaskrawym pokryciu:
 - a) w budynkach mieszkalnych przekrytych dachem spadzistym, przy czym jego powierzchnia maksymalna nie może stanowić więcej niż 20% rzutu poziomego budynku,
 - b) na garażach i budynkach gospodarczych dobudowanych do budynków mieszkalnych;
 - 3) wymagania dotyczące dachów spadzistych:
 - a) w zakresie konstrukcji:

- na budynkach mieszkalnych i usługowych dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i ich nachyleniu od 30° do 45°,
 - na budynkach gospodarczych i garażach dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i ich nachyleniu od 25° do 45°,
 - przebieg kalenicy równoległy do dłuższego boku budynku,
- b) w zakresie doświetlenia:
- w budynkach gospodarczych i garażach możliwość doświetlenia poddasza za pomocą okien połaciowych,
 - w budynkach mieszkalnych i usługowych możliwość doświetlenia poddasza za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
 - w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku, nawiązująca charakterem do podstawowej formy dachu; minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć,
 - rozmieszczenie okien połaciowych i lukarn winno nawiązywać do układu otworów okiennych i drzwiowych,
 - maksymalna łączna powierzchnia okien połaciowych lub lukarn (liczona po rzutowanym na połac dachową obrysie lukarn) może wynosić 1/3 powierzchni połaci dachowej,
 - na jednej połaci dachowej nie dopuszcza się stosowania lukarn i okien połaciowych równocześnie,
- c) w zakresie pokrycia i kolorystyki:
- nakaz stosowania jednolitych w zakresie materiału i kolorystyki pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
 - pokrycie dachów: dachówka i materiały tradycyjne (takie jak: gont, łupek), a także ich imitacje oraz blacha płaska,
 - kolorystyka dachów: zakaz stosowania kolorów jaskrawych oraz odcieni żółtego i niebieskiego;
- 4) wymagania dotyczące dachów płaskich:
- a) zakaz stosowania pokryć w jaskrawych kolorach oraz w odcieniach żółtego i niebieskiego,
 - b) dopuszcza się kształtowanie dachów w formie tarasów i stropodachów również urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną roślinność;
- 5) kolorystyka elewacji budynków - zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 6) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych takich jak blacha falista i trapezowa, siding z tworzyw sztucznych, papa oraz elementów refleksyjnych, odblaskowych i o jaskrawej barwie, a także – do przegród, doświetleń, zadaszeń i balustrad – poliwęglanu komorowego; dotyczy to również obiektów małej architektury;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacji (w tym telefonii komórkowej), obowiązują zasady:
- a) stacje bazowe nie mogą pełnić roli dominant na budynkach, a w przypadku ich lokalizacji w formie wolnostojącej obowiązuje nakaz maskowania nawiązującego do istniejącego naturalnego pokrycia terenu,
 - b) nakaz takiego kształtowania anten, aby w widokach z terenów położonych na północ od obszaru planu w kierunku południowym harmonijnie wpisywały się w panoramę pasma Sowińca i kolorystycznie wtapiały się w istniejące pokrycie terenu,
 - c) lokalizacja w sposób nie przesłaniający punktów i osi widokowych,

- 8) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne, w tym w poziomie piwnic;
 - 9) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków oraz ich elementów, także w przypadku, gdy przekroczone są parametry wyznaczone planem (tj. wysokość i powierzchnia zabudowy).
3. W celu kształtowania harmonijnych kompleksów zabudowy wyznacza się strefy:
- 1) **strefa kształtowania dachów płaskich**, w której dachy wszystkich budynków należy kształtować jako płaskie zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 4;
 - 2) **strefa kształtowania dachów spadzistych**, w której dachy wszystkich budynków należy kształtować jako spadziste zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 1-3.

§ 9

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) nakazy:
 - a) rodzaj i formę opracowania dokumentującego warunki geologiczno – inżynierskie należy dostosować do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) zabezpieczanie i konserwacja skarp terenowych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych w celu zabezpieczenia przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) utrzymanie istniejących i urządzenie nowych ciągów zieleni wysokiej - w formie szpalerów drzew jako zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu - na odcinkach ulic wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem dojazdów do posesji,
 - d) maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu i zakrzewień, a w przypadku niezbędnej wycinki wprowadzenie nasadzeń rekompensujących,
 - e) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych w ramach realizacji poszczególnych inwestycji ustala się obowiązek wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) nowo projektowane budynki podlegające ochronie akustycznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu; w przypadku dopuszczenia planowanej zabudowy w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego należy stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 2) zakazy:
 - a) wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu za wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynków;
 - b) przekrywania i zawężania koryta rowu przebiegającego wzdłuż Al. Panieńskich Skał, za wyjątkiem wykonywania niezbędnych dojazdów do działek.
 - 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny wyznaczone w planie do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych:
 - a) tereny **MN** i teren **MN/U** – jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) teren **ZP.1** i **ZP.2** – jako przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
2. W granicach planu oznaczono zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od dróg o znacznym istniejącym i potencjalnym obciążeniu komunikacyjnym, w obszarze którego występuje lub możliwe jest wystąpienie przekroczeń dopuszczalnego, długookresowego,

średniego poziomu dźwięku L_n – 50 dB dla pory nocnej, wywołanego ruchem samochodowym.

3. W granicach planu oznaczono zasięg obszarów o spadkach powyżej 12%, predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych.
4. W części obszaru planu - zawierającej się w Bielańsko - Tynieckim Parku Krajobrazowym – obowiązują ponadto warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzeniem Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2006 r. Nr 654 poz. 3997). Pozostała część planu zawiera się w otulinie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego.
5. W obszarze planu - stanowiącym część sylwetki miasta Krakowa - ochronie podlegają miejsca obserwacji bliskich i dalekich widoków i panoram:
 - 1) na rysunku planu oznaczono najistotniejsze punkty i osie widokowe;
 - 2) obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - a) zakaz przesłaniania punktów i osi widokowych - w celu zachowania powiązań widokowych w skali lokalnej i miejskiej,
 - b) lokalizowanie i kształtowanie nowych obiektów budowlanych w sposób podporządkowany specyfice miejsca tj. kontynuujący charakter układu urbanistycznego, w tym charakter pierzei poszczególnych ulic oraz zapewniający harmonijne powiązania widokowe miejsc publicznych z otaczającym krajobrazem.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W celu ochrony zabytków, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) oznacza się na Rysunku Planu obiekt wpisany do rejestru zabytków: ul. Sarnie Uroczysko 15 – willa „Estreicherówka” – nr rejestru A-568, 14.10.1974 r.;
 - 2) oznacza się na Rysunku Planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) ul. Sarnie Uroczysko 4 – willa (ZE1),
 - b) ul. Sarnie Uroczysko 6 – willa (ZE2),
 - c) ul. Sarnie Uroczysko 10 – 10a – willa z ogrodem (ZE3),
 - d) ul. Sarnie Uroczysko 19 – willa z ogrodem (ZE4),
 - e) al. Kasztanowa 21a – willa z ogrodem, ogrodzenie (ZE5),
 - f) al. Kasztanowa 29 – willa z ogrodem (ZE6),
 - g) al. Kasztanowa/Junacka w rozwidleniu dróg – kapliczka z krzyżem (ZE7),
 - h) ul. Kotlearczyków 18 – willa Róża (ZE8),
 - i) ul. Królowej Jadwigi 276 – willa z ogrodem (ZE9),
 - j) ul. Królowej Jadwigi 288 – 290 – dom bliźniak (ZE10).
2. Obiekt zabytkowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wymaga postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obiektów objętych ochroną konserwatorską.
3. Obiekty zabytkowe, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
 - 1) oznaczone symbolami ZE5 (willa) i ZE6 - podlegają całkowitej ochronie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) oznaczone symbolami ZE1, ZE2, ZE3, ZE4, ZE8, ZE9, ZE10 - podlegają częściowej ochronie zgodnie z ustaleniami planu.
4. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną całkowitą ustala się nakaz zachowania gabarytów i cech obiektu oraz zasad zabudowy w zakresie:
 - 1) obrysu rzutu budynku;
 - 2) bryły (w tym kształtu dachu);
 - 3) elewacji: kompozycji, artykulacji, materiału i kolorystyki, zachowania (odtworzenia) detalu architektonicznego, stolarki: drzwi i bram wejściowych, stolarki okiennej – w

- przypadku złego stanu zachowania – możliwość wymiany z powtórzeniem pierwotnego materiału oraz stylowej formy z uwzględnieniem detali, proporcji, profili oraz kolorystyki;
- 4) piątej elewacji - strefy dachów: zachowanie konstrukcji i materiału pokrycia oraz jego kolorystyki.
 5. Dla wskazanych poniżej obiektów zabytkowych objętych ochroną całkowitą ustala się ponadto następujące nakazy:
 - 1) dla obiektu przy al. Kasztanowej 29 (ZE6) – zachowanie formy tarasu od strony południowej oraz form balustrad z kwietnikami;
 - 2) dla obiektu przy al. Kasztanowej 21a (ZE5) – zachowanie formy balustrad na tarasach.
 6. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną częściową ustala się nakaz zachowania gabarytów i cech obiektu oraz zasad zabudowy w zakresie:
 - 1) obrysu rzutu budynku;
 - 2) bryły (w tym kształtu dachu) z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 7;
 - 3) elewacji: kompozycji, artykulacji, materiału (z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 5);
 - 4) piątej elewacji - strefy dachów: zachowanie konstrukcji i materiału pokrycia (z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 5 i 7).
 7. Dla wskazanych poniżej obiektów zabytkowych objętych ochroną częściową ustala się ponadto następujące nakazy:
 - 1) dla obiektu przy ul. Sarnie Uroczysko 4 (ZE1) ustala się nakaz dotyczący:
 - a) elewacji: zachowanie podziałów stolarki okiennej oraz przywrócenie pierwotnej kolorystyki elewacji i stolarki okiennej,
 - b) piątej elewacji – strefy dachu: zachowanie kolorystyki;
 - 2) dla obiektu przy ul. Sarnie Uroczysko 6 (ZE2) ustala się nakaz zachowania kolorystyki piątej elewacji – strefy dachu;
 - 3) dla obiektu przy ul. Sarnie Uroczysko 10/10a (ZE3) ustala się nakaz zachowania pierwotnego podziału i kolorystyki stolarki okiennej;
 - 4) dla obiektu przy ul. Sarnie Uroczysko 19 (ZE4) ustala się nakaz zachowania kolorystyki piątej elewacji – strefy dachu;
 - 5) dla obiektu przy ul. Kotlarczyków 18 (ZE8) ustala się:
 - a) nakaz zachowania pierwotnego podziału i kolorystyki stolarki okiennej – z możliwością zmiany układu okien parteru na elewacji północnej obiektu,
 - b) dopuszcza się możliwość zmiany pokrycia piątej elewacji - strefy dachu.
 - 6) dla obiektu przy ul. Królowej Jadwigi 276 (ZE9) ustala się:
 - a) nakaz zachowania podziału stolarki okiennej,
 - b) piątej elewacji – strefy dachu: zachowanie kolorystyki;
 - 7) dla obiektu przy ul. Królowej Jadwigi 288-290 (ZE10) ustala się:
 - a) nakaz zachowania podziału i kolorystyki stolarki okiennej,
 - b) ochronie podlega kształt, konstrukcja i materiał pokrycia dachu wielospadowego z wyłączeniem tarasów i części z dachem płaskim.
 8. W przypadku części budynków powstałych w wyniku rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków - przy ul. Sarnie Uroczysko 6, 10/10a oraz ul. Kotlarczyków 18 - obowiązuje zakaz ich rozbudowy. Dopuszcza się możliwość rozbiórki dobudowanych części w celu wyeksponowania pierwotnej bryły obiektów zabytkowych.
 9. Ustalenia dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, niebędących budynkami:
 - 1) dla figury przydrożnej z krzyżem (ZE7) – ochronie podlega konstrukcja, forma i materiał;

- 2) ogrodzenie działki nr 207/3 obr. 9 Krowodrza (ZE5) – ochronie podlega forma i materiał z możliwością wykonania niezbędnych bram wejściowych i wjazdowych zharmonizowanych z charakterem ogrodzenia.
10. W celu ochrony zabytków archeologicznych wyznacza się **archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej**, której zasięg określa się na Rysunku Planu. Na obszarze archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi obowiązuje nadzorowanie prac przez osobę uprawnioną do prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem, w dostosowaniu do poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów ustalonych planem.
2. Jako ogólne zasady dotyczące całego obszaru planu ustala się:
 - 1) utrzymanie istniejącego przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku zakończenia eksploatacji lub wyznaczenia dla nich nowej lokalizacji dopuszcza się likwidację dotychczas istniejących fragmentów sieci (urządzeń infrastruktury technicznej);
 - 2) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do nich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszczenie budowy podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
 - 6) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych.
3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę sieci oraz dodatkowe przyłącza.
4. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych oraz ścieków opadowych i roztopowych** ustala się:
 - 1) na terenie objętym planem obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych wyłącznie poprzez miejski system kanalizacji;
 - 3) utrzymuje się istniejący rów przebiegający wzdłuż Al. Panieńskich Skał;
 - 4) dopuszcza się odtworzenie otwartego przebiegu koryta rowu w obrębie terenu MN.4;
 - 5) rozbudowę sieci odprowadzającej ścieki opadowe i roztopowe należy prowadzić w powiązaniu z istniejącą siecią kanalizacji deszczowej;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu;
 - b) spowalniających odpływ;
 - c) zwiększających retencję.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia, poprzez wykonanie przyłączy lub jej rozbudowę.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w ciepło wyłącznie w oparciu o zasilanie:
 - a) energią elektryczną,
 - b) gazem ziemnym,
 - c) lekkim olejem opałowym,
 - d) alternatywnymi źródłami energii (np. energia słoneczna, geotermalna);
 - 2) zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła.
7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, poprzez wykonanie przyłączy lub jej rozbudowę,
 - 2) dopuszczenie budowy nowych wewnętrznych wolnostojących stacji transformatorowych.
8. W **zakresie telekomunikacji** ustala się zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 12

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru planu przez układ komunikacyjny, przedstawiony na rysunku planu:
 - 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmuje drogi publiczne:
 - a) drogi zbiorcze - **KD/Z** – ul. Królowej Jadwigi i ul. Junacka,
 - b) drogi lokalne - **KD/L** – ul. Modrzewiowa i ul. Kasztanowa;
 - 2) lokalny układ komunikacyjny wewnątrz obszaru planu obejmuje drogi dojazdowe, publiczne - **KD/D**, są to ulice: Chwistka, Baranieckiego, Grabowa, Kotlearczyków, Łazarskiego, Sarnie Uroczysko, Panieńskich Skał, Jontkowa Górka, Sosnowa, Estreicherów;
 - 3) dopuszczona jest przebudowa, w celu osiągnięcia poprawy jakościowej urządzenia terenów dróg, odpowiednio do wymagań w ich klasach i funkcjach, zgodnie ze szczególnymi ustaleniami planu.
2. Niewyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi istniejące drogi wewnętrzne i drogi gminne zachowują dotychczasowe użytkowanie w granicach swoich pasów drogowych. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych dla dojazdów do działek.
3. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych - odpowiednio do funkcji - dla:
 - a) **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**: 1 miejsce na 1 mieszkanie lub 2 miejsca na 1 dom; dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych – dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,

- b) istniejącej **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o której mowa w § 16 ust. 2 oraz dla zabudowy wielorodzinnej w adaptowanych na ten cel istniejących budynkach, o których mowa § 17 ust. 2: 1 miejsce na 1 mieszkanie; dla usług zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych – dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) **zabudowy usługowej**: 1 miejsce na 4 zatrudnionych i dodatkowo w usługach z użytkownikami (klientami) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy bilansować w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego, w wyznaczonych planem terenach, wg wskaźników przewidzianych dla poszczególnych funkcji;
 - 3) dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych mogą być projektowane także w obrębie terenów dróg publicznych – jako pasy i zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
 - 4) miejsca postojowe dla pojazdów transportu towarowego powinny być lokalizowane w granicach terenów inwestycji, których funkcjonowanie wymaga takiego transportu.

ROZDZIAŁ III

Przeznaczenie terenów oraz szczególne warunki ich zagospodarowania

§ 13

- 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **U.1** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.
- 2. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) nakazy:
 - a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 10 %,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25 % terenu inwestycji,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej 232 m n.p.m., a w przypadku nadbudowy, o której mowa w pkt 2 - 234 m n.p.m.,
 - d) dachy nowo realizowanych lub przebudowywanych budynków należy kształtować jako płaskie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 4;
 - 2) dopuszcza się możliwość nadbudowy istniejącego pawilonu handlowego o 1 kondygnację w części wskazanej na rysunku planu, zgodnie z warunkami:
 - a) powierzchnia nadbudowy nie może przekroczyć 160 m²,
 - b) wysokość nadbudowy nie może przekroczyć rzędnej 234 m n.p.m.;
 - 3) zakazy:
 - a) lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej,
 - b) budowy ogrodzeń od strony miejsc publicznych.
- 3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę usługową obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych o wielkości mniejszej niż 700 m².

§ 14

- 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **U.2** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową – wraz z zielenią urządzoną.
- 2. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) nakazy:
 - a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70 %,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu inwestycji,

- c) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć:
 - 9 m dla budynków nakrytych dachem płaskim,
 - 11 m dla budynków nakrytych dachem spadzistym,
 - d) dachy nowo realizowanych lub przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu-, wielospadowe lub płaskie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4;
3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę obowiązuje zakaz wydzielenia działek budowlanych o wielkości mniejszej niż 300 m².

§ 15

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **MN.1 – MN.7** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym wraz z komponowaną zielenią ogrodową.
2. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy w układzie bliźniaczym z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
 - 2) nakazy:
 - a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70 %,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu inwestycji,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć:
 - 9 m dla budynków nakrytych dachem płaskim,
 - 11 m dla budynków nakrytych dachem spadzistym,
 - d) dachy nowo realizowanych budynków należy kształtować jako dwu-, wielospadowe lub płaskie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4 oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie kształtowania dachów płaskich określonych w § 8 ust. 3 pkt 1,
 - e) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektów mieszkalnych przekrytych dachem spadzistym obowiązuje nakaz kontynuowania istniejącej geometrii dachu z możliwością korekty jego nachylenia,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, gdy istniejący podział geodezyjny uniemożliwia realizację zabudowy w układzie wolnostojącym - na zasadach:
 - zachowanie jednolitej geometrii dachów,
 - utrzymanie spójności kompozycyjnej poprzez zachowanie symetrii brył obiektów lub powtórzenie elementów charakterystycznych takich jak linia gzymsu, kalenicy, rytm okien,
 - b) wolnostojące obiekty garażowo-gospodarcze:
 - o sumie powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - wysokości do 5 m,
 - dachu dwu-, wielospadowym lub płaskim zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4 oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie kształtowania dachów płaskich określonych w § 8 ust. 3 pkt 1.
3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje zakaz wydzielenia działek budowlanych o wielkości mniejszej niż 1000 m².

§ 16

1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **MN.8 i MN.9** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym wraz z komponowaną zielenią ogrodową.

2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się utrzymanie enklaw zabudowy wielorodzinnej z możliwością remontu i przebudowy.
3. W granicach wyznaczonych terenów, w zakresie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy w układzie bliźniaczym z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
 - 2) nakazy:
 - a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70 %,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu inwestycji,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć:
 - 9 m dla budynków nakrytych dachem płaskim,
 - 11 m dla budynków nakrytych dachem spadzistym,
 - d) dachy nowo realizowanych budynków należy kształtować jako dwu-, wielospadowe lub płaskie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4 oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie kształtowania dachów płaskich i w strefie kształtowania dachów spadzistych określonych w § 8 ust. 3 pkt 1 i 2,
 - e) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektów mieszkalnych przekrytych dachem spadzistym obowiązuje nakaz kontynuowania istniejącej geometrii dachu z możliwością korekty jego nachylenia,
 - 3) dopuszczenia:
 - a) realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, gdy istniejący podział geodezyjny uniemożliwia realizację zabudowy w układzie wolnostojącym - na zasadach:
 - zachowanie jednolitej geometrii dachów,
 - utrzymanie spójności kompozycyjnej poprzez zachowanie symetrii brył obiektów lub powtórzenie elementów charakterystycznych takich jak linia gzymsu, kalenicy, rytm okien,
 - b) wolnostojące obiekty garażowo-gospodarcze:
 - o sumie powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - wysokości do 5 m,
 - dachu dwu-, wielospadowym lub płaskim zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4 oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie kształtowania dachów płaskich i w strefie kształtowania dachów spadzistych określonych w § 8 ust. 3 pkt 1 i 2.
 - 4) W przypadku istniejących budynków wielorodzinnych, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się lokalizowanie usług w parterach.
4. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje zakaz wydzielenia działek budowlanych o wielkości mniejszej niż 1000 m².

§ 17

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **MN/U** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i zabudowę usługową, wraz z komponowaną zielenią ogrodową.
2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących, wskazanych na rysunku planu budynków na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy dachów - z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 lit. e. Dopuszcza się przy tym łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku.
3. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) nakazy:
 - a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70 %

- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu inwestycji, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego nowo realizowanego budynku usługowego nie może przekroczyć 600 m²,
 - c) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć 11 m dla budynków nakrytych dachem spadzistym,
 - d) dachy nowo realizowanych lub przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu- lub wielospadowe zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-3,
 - e) w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem „A”, na zabudowę mieszkaniową, obowiązuje zmiana dachu na dach wielospadowy, kształtowany zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1 i 3 oraz w nawiązaniu do dachów pozostałych budynków istniejących, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, bez zwiększania istniejącej wysokości budynku (tj. rzędnej 237 m n.p.m.),
 - f) w sytuacji łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku, usługi należy lokalizować w parterze i ew. kondygnacjach podziemnych,
- 2) dopuszczenia: każdemu nowo realizowanemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinemu, lub adaptowanemu na ten cel istniejącemu budynkowi, towarzyszyć mogą wolnostojące obiekty garażowo-gospodarcze o:
- a) sumie powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - b) wysokości do 5 m,
 - c) dachu dwu- lub wielospadowym zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-3,
- 3) zakazy: lokalizacji wolnostojących garaży niezwiązanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zespołów garaży.
4. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych o wielkości mniejszej niż:
- 1) 4000 m² - pod zabudowę usługową;
 - 2) 1000 m² - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

§ 18

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZP.1** z przeznaczeniem pod zielenią urządzoną.
2. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i zasad kompozycji, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania nie mniej niż 90 % terenu biologicznie czynnego z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
 - 2) dopuszczenia:
 - a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak niezadaszone boiska do gier, gimnastyki i lekkoatletyki z zastosowaniem nawierzchni naturalnych,
 - b) ścieżki spacerowe,
 - c) dojazdy niewydzielone – przy ich realizacji należy zachować nie mniej niż 70% terenu biologicznie czynnego;
 - 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 2.
3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje zakaz wydzielania działek o wielkości mniejszej niż 200 m².

§ 19

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZP.2** z przeznaczeniem pod publicznie dostępną zielenią urządzoną.
2. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i zasad kompozycji, ustala się:

- 1) nakaz zachowania nie mniej niż 90 % terenu biologicznie czynnego z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b
 - 2) zakazy:
 - a) lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych,
 - b) zabudowy, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 3;
 - 3) dopuszczenia:
 - a) ciągi piesze i ścieżki spacerowe,
 - b) dojazdy niewydzielone – przy ich realizacji należy zachować nie mniej niż 50% terenu biologicznie czynnego,
3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje zakaz wydzielania działek o wielkości mniejszej niż 200 m².

§ 20

1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, w skład których wchodzi tereny dróg publicznych:
 - 1) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KD/Z**;
 - 2) klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KD/L**;
 - 3) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD/D**.
2. Dla poszczególnych terenów dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, wyznaczonych na Rysunku Planu.
3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ponadto ustala się:
 - 1) przeznaczenie pod budowlę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą, a także zieleni urządzonej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami,
 - b) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej,
 - c) obiektów małej architektury, lokalizowanych niekolizyjnie z przeznaczeniem;
 - 3) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów małej architektury, z wyjątkiem wiat przystanków komunikacji zbiorowej.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 21

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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, w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 23

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

Uzasadnienie

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

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr LXXXIII/1091/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 października 2009 r.

Projekt planu został sporządzony w celu:

- 1) kształtowania zabudowy o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym;
- 2) integracji przestrzennej i funkcjonalnej obszaru z terenami sąsiednimi poprzez utrwalenie istniejących powiązań infrastrukturalnych, komunikacyjnych, widokowych oraz przyrodniczych;
- 3) zahamowania procesów degradacji przestrzennej;
- 4) ochrony systemu przyrodniczego przed niepożądanym naporem inwestycyjnym;
- 5) urządzania terenów zieleni jako przestrzeni o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych;
- 6) rozwiązania problemów infrastrukturalnych obszaru.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 9 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. Odpowiednio do sposobu rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany do projektu planu. Wprowadzone zmiany wymagały ponowienia procedury planistycznej w zakresie uzgodnień oraz wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu. Do ponownie wyłożonej części projektu planu, w terminie określonym do składania uwag wpłynęło 7 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. Rozpatrzenie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Przygotowany projekt uchwały został przedłożony Radzie Miasta Krakowa do uchwalenia.

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

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

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

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje „listę” uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo przez Prezydenta Miasta Krakowa.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

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