

ZARZĄDZENIE Nr 1024/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 24.04.2018 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”, stanowiący załącznik nr I do zarządzenia.

§ 2. Uzasadnienie rozwiązań planistycznych, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr II do zarządzenia.

§ 3. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” stanowi załącznik nr III do zarządzenia.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
„Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i z 2018 r. poz. 1566, 1496 i 1544) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

2. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr XXIX/465/2015 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” i obejmują obszar położony w północno - wschodniej części Krakowa, w Dzielnicy III Prądnik Czerwony, ograniczony:

- 1) od północnego wschodu – ul. Dobrego Pasterza,
- 2) od zachodu – ul. Lublańską,
- 3) od południa – al. Gen. Bora Komorowskiego;

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi **57,8** ha.

§2.1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:1000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są **rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu**:

- 1) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
- 2) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3**.

§3. Celem planu jest:

- 1) stworzenie warunków prawnych dla uporządkowania przestrzennego obszaru, w tym kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę architektoniczną,
- 2) dalszy rozwój obszaru jako centrum biznesowo – komercyjnego obejmującego również budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego, przy wykorzystaniu istniejących rezerw terenów niezabudowanych.

§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 numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych części;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania min. $\frac{3}{4}$ elewacji budynków za wyjątkiem:
 - a) okapu, gzymsu, balkonu, loggi lub daszku nad wejściem,
 - b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
 - a) powierzchni elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) zewnętrznych obiektów pomocniczych np. szklarni i przybudówek.
- 9) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 10) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 13) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;

- 14) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
 - 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2017 poz. 1332 i poz. 1529 oraz z 2018r. poz. 12 i poz. 317), mierzoną od poziomu terenu istniejącego a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
 - 16) **wysokości bezwzględnej zabudowy** – należy przez to rozumieć rzędną wyrażoną w metrach nad poziomem morza, której wielkości nie mogą przekroczyć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
 - 17) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
 - 18) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
 - 19) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
 3. Nazwy własne (m. in. ulic, placów i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.
 4. Oznaczenie i przebieg granic działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i na rysunku planu odnoszą się do stanu istniejącego w dniu sporządzenia projektu planu.

Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

§5.1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

- 1) **granica obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające;**
- 3) **linie rozgraniczające stanowiące jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy**
- 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 5) **obowiązujące linie zabudowy;**
- 6) **linia regulacyjna wysokości zabudowy;**
- 7) **szpalery drzew;**
- 8) **ciąg widokowy;**
- 9) **oś widokowa;**
- 10) **osie kompozycyjne;**
- 11) **strefa centrum – plac wraz z zielenią;**
- 12) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **MW.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** o podstawowym

- przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- b) **U.1 - U.7 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - c) **UC/U.1 - UC/U.2 – Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub budynkami usługowymi,
 - d) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
 - **KDGP.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy głównej przyspieszonej,
 - **KDZ.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej,
 - **KDZT.1, KDZT.2 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym,
 - **KDL.1 - KDL.4 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
 - **KDW.1 - KDW.4 – Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne.
2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) granica udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 Dolina rzeki Wisła (Kraków);
 - 2) granica obszaru strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice;
 - 3) izofona hałasu drogowego $L_N=59$ dB wg. Mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012r.;
 - 4) izofona hałasu drogowego $L_{DWN}=68$ dB wg. Mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012r.;
 - 5) obszar możliwej lokalizacji linii metra (wg Studium);
 - 6) obszar możliwej lokalizacji przystanku metra (wg Studium);
 - 7) obszar planowanej lokalizacji przystanku komunikacji szynowej naziemnej;
 - 8) obszar lokalizacji przystanku komunikacji autobusowej;
 - 9) przebieg głównych tras rowerowych układu miejskiego (istniejące i projektowane).

ROZDZIAŁ II

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU, W TYM ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zasady zagospodarowania terenów

- §6.1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
- 2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
 - 3. Na całym obszarze planu dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu oraz lokalizację konstrukcji oporowych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy

- §7.1. Ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych pod warunkiem

zgodności z ustaleniami planu.

2. Ustala się możliwość utrzymania istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części poza wyznaczoną linią zabudowy (obowiązującą lub nieprzekraczalną) z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektów poza tę linię oraz nadbudowy części tych obiektów, które znajdują się poza liniami zabudowy.
3. W odniesieniu do legalnie istniejących obiektów budowlanych, których wskaźniki zabudowy: intensywność lub wysokość zostały przekroczone w stosunku do wielkości określonych w planie, dopuszcza się prowadzenie takich robót budowlanych, które nie powodują zwiększania tych przekroczeń.
4. Zasady odnoszące się do elewacji budynków:
 - 1) ustala się możliwość realizacji elewacji ze wszelkich materiałów;
 - 2) ustala się możliwość kształtowania części elewacji budynków (lub całych elewacji) w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
 - 3) w odniesieniu do elewacji budynków w terenach usługowych o symbolach **U.1- U.7** przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych mogących powodować zagrożenie dla przelotu ptaków (np. ściany przeszklone lub materiały odbijające obraz otoczenia) należy zastosować rozwiązania minimalizujące możliwość kolizji.
5. Zasady kształtowania dachów:
 - 1) ustala się możliwość realizacji dachów ze wszelkich materiałów oraz powierzchni stanowiących teren biologicznie czynny;
 - 2) ustala się nakaz realizacji dachów jako dach płaski z dopuszczeniem:
 - a) realizacji świetlików i innych form dachów (całych lub ich części) jeżeli stanowią one jednocześnie element doświetlenia budynku;
 - b) realizacji wszelkich form dachu jeżeli ich powierzchnia stanowi teren biologicznie czynny;
6. W zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, ustala się zakaz ich lokalizacji za wyjątkiem:
 - 1) obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych wyłącznie na czas trwania wystaw, pokazów i imprez,
 - 2) kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej, dla których ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie w terenach komunikacji pod warunkiem integracji kiosków i pawilonów z przystankami komunikacji zbiorowej,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy: **4m**,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: **30m²**,
 - d) geometria dachu: dach płaski lub dostosowany do istniejącego przystanku,
 - 3) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§8.1. Część obszaru, oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisły (Kraków), zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną Decyzją Ministra Środowiska z dnia 12.01.2016 r., znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ;

2. Część obszaru, oznaczona na rysunku planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Mistrzejowice, o zasięgu określonym na rysunku planu, ustanowionego Rozporządzeniem Nr 7/2013 z dnia 24 czerwca 2013r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Mistrzejowice oraz zmienionej rozporządzeniem

Nr 8/2014 z dnia 31 stycznia 2014r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie.

3. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:
 - 1) w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem **MW.1** jako teren „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 2) w terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **U.6** jako teren „na cele rekreacyjno wypoczynkowe”.
4. W przypadku realizacji ekranów akustycznych ustala się nakaz ich wykonania w 80% z materiałów przezroczystych.
5. W zakresie zasad kształtowania i urządzania zieleni ustala się:
 - 1) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu, ustalając:
 - a) gęstość nasadzeń: min. **1** drzewo na każde **15m** szpaleru, a w terenie **MW.1** min. **1** drzewo na każde **5m** szpaleru;
 - b) dopuszczenie przesunięcia szpaleru o max. **10m** w stosunku do wyznaczonego przebiegu na rysunku planu, z zastrzeżeniem że szpaler musi znaleźć się na danej działce ewidencyjnej,
 - c) dopuszczenie przerwania ciągłości szpaleru drzew, w przypadku lokalizacji dróg lub wjazdów na teren nieruchomości,
 - d) dopuszczenie zmiany szpaleru drzew na szpaler pnący lokalizowanych na samodzielnych konstrukcjach o wysokości min. **3m**, w przypadku:
 - e) kolizji z garażami podziemnymi lub z murami oporowymi,
 - f) kolizji z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej (w tym sieciami);
 - e) zalecenie realizacji krzewów pomiędzy drzewami w szpalerach drzew oraz w pasach drogowych.
 - 2) nakaz wydzielenia w posadzce chodnika trawników lub przestrzeni zagospodarowanej zielenią niską o szerokości nie mniejszej niż 3 m przy realizacji szpalerów drzew, albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 2m x 2m wokół każdego drzewa, ponadto dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających oraz barierek ochronnych;
 - 3) w przypadku braku możliwości zapewnienia normatywnych szerokości chodników dla pieszych dopuszcza się odstępstwo od realizacji zapisów pkt. 1.
6. Wyznacza się oś widokową, oś kompozycyjną i ciąg widokowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się
 - 1) zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, ogrodzeń pełnych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych na wyznaczonych na rysunku planu osiach oraz w odległości mniejszej niż **5m**;
 - b) drzew oraz zieleni wyższej niż **1m** w odległości mniejszej niż **5m**;od wyznaczonych na rysunku planu osi widokowej lub ciągu widokowego;
 - 2) ustala się nakaz realizacji przestrzeni o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż wyznaczonych osi kompozycyjnych oraz w wyznaczonej „strefie centrum – plac wraz z zielenią”.
 - 3) Ustala się dopuszczenie zmiany granic wyznaczonej na rysunku planu „strefy centrum – plac wraz z zielenią” ustalając nakaz:
 - a) zachowania ciągłości strefy (brak możliwości podziału),
 - b) realizacji w tej strefie placu o minimalnej powierzchni - 5000m²,
 - c) realizacji w strefie zieleni urządzonej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§9. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej;
- 2) przestrzenie publiczne należy wyposażać w obiekty małej architektury i oświetlenie ustalając:
 - a) kolor konstrukcji ławek i koszy na śmieci: naturalny kolor materiału lub czarny albo grafitowy,
 - b) kolor słupów lamp oświetlenia ulicznego: naturalny kolor materiału lub czarny albo grafitowy;
- 3) nakaz zastosowania rodzimego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus* przy realizacji i utrzymaniu zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej;
- 4) nakaz różnicowania kolorystycznego i wymiarowego nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, rowerowych i ciągów jezdnych, przestrzeni parkingowych, przejść dla pieszych itd.).

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10.1. Dla terenów o symbolu **UC/U.1 – UC/U.2, U.1, U.2, U.4 – U.6, MW.1** ze względu na ich specyfikę i aktualne zagospodarowanie nie ustala się szczegółowych zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości dla terenów innych niż wymienione w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej: **1000m²**;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi być zawarty w przedziale pomiędzy **45°** a **135°**;
 - 3) szerokość frontów działek musi być nie mniejsza niż **50m**;
 - 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.
3. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§11.1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej

wynikające z unormowań odrębnych, zalecając aby miejsca te zagospodarowywać urządzoną zielenią niską;

- 5) nakaz uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych przy lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji;
 - 6) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
 - 2) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio **250,00 m n.p.m.** lub **268,00 m n.p.m.**;
 - 3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej - **ϕ 100 mm**;
 - 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej – kanalizacja sanitarna;
 - 2) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - **ϕ 250 mm**;
 - 3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej - **ϕ 300 mm**;
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu **0,1**),
 - c) zwiększających retencję.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) nakaz zaopatrzenia obiektów w ciepło w oparciu o sieć ciepłowniczą, gaz ziemny, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy;
 - 2) parametry nowo realizowanej sieci ciepłowniczej:
 - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci cieplnej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: **135°/65° C**,
 - b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: **70°/30° C**, a w przypadku ciepła technologicznego: **70°/45° C**;
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
 - 2) nakaz budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną;
 - 3) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;

- 4) minimalny przekrój doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia – **16 mm²**;
 - 5) zalecenie realizacji (instalacji) stacji zasilania dla samochodów elektrycznych w terenie MW.1.
7. W **zakresie telekomunikacji** ustala się:
- 1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych;
 - 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną.

Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§12.1. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określony na rysunku planu, z uwzględnieniem parametrów typowych przekrojów jezdni (ilość jezdni x ilość pasów ruchu na jednej jezdni):

- 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmują drogi publiczne:
 - a) droga klasy głównej przyspieszonej w terenie **KDGP.1**, aleja gen. Bora - Komorowskiego - 2x3,
 - b) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZ. 1**, ulica Dobrego Pasterza – 1x2,
 - c) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZT.1**, odcinek ulicy Lublańskiej o przebiegu południkowym wraz z fragmentem Ronda Barei – 2x2, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, położonym po wschodniej stronie jezdni,
 - d) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZT.2**, ulica Dobrego Pasterza – 1x2, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, położonym po południowej stronie jezdni,
 - e) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.1**, istniejąca ulica bez nazwy - 1x2, połączona skrzyżowaniami z drogami w terenach **KDZT.1** oraz **KDZT.2**,
 - f) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.2**, istniejąca ulica bez nazwy – 1x2, połączona skrzyżowaniami z drogami w terenach **KDGP.1** oraz **KDL.1**,
 - g) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.3**, projektowana ulica – 1x2, połączona skrzyżowaniami z drogami w terenach **KDGP.1** oraz **KDZ.1**,
 - h) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.4**, ul. Akacyjowa – 1x2,
- 2) w obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach:
 - a) **KDGP.1**,
 - b) **KDZT.1**,
 - c) **KDZT.2**,
 - d) **KDL.4**.
- 3) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod:
 - a) drogę klasy głównej przyspieszonej w terenie **KDGP.1** - do 70 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 122 metrów w rejonie skrzyżowania wielopoziomowego z drogą w terenie **KDZ.1**,
 - b) drogę klasy zbiorczej **KDZ. 1** - do 33 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 62 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.3**,
 - c) drogę klasy zbiorczej **KDZT.1** - do 34 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 48 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDGP.1**,
 - d) drogę klasy zbiorczej **KDZT.2** - do 31 metrów,

- e) drogę klasy lokalnej **KDL.1** - do 20 metrów, z dopuszczeniem poszerzeń do 28 metrów w rejonie skrzyżowań z drogami w terenach **KDZT.1** i **KDL.2**,
 - f) drogę klasy lokalnej **KDL.2** – do 20 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 43 metrów w rejonie zjazdów na tereny **UC/U.1** i **UC/U.2**,
 - g) drogę klasy lokalnej **KDL.3** - do 20 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 33 metrów w rejonie skrzyżowań z drogą w terenie **KDZ.1**,
 - h) drogę klasy lokalnej **KDL.4** – do 11 metrów,
- 4) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają tereny dróg wewnętrznych:
- a) **KDW.1** – istniejąca ulica bez nazwy, położona pomiędzy terenami **U.2** i **U.3**, a terenem **U.4**,
 - b) **KDW.2** – istniejąca ulica bez nazwy, położona pomiędzy terenem **U.2**, a terenem **U.3**,
 - c) **KDW.3** – istniejąca ulica bez nazwy, położona pomiędzy terenem **U.1**, a terenem **MW.1**,
2. Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie budowę nowego odcinka linii tramwajowej w terenach: **KDZT.1** oraz **KDZT.2**, budowę nowej drogi w terenie **KDL.3** oraz przebudowę dróg w terenach **KDGP.1** i **KDL.4**.
3. Dopuszcza się realizację połączeń drogi w terenie **KDGP.1** z drogami w terenach **KDL.2**, **KDL.3** oraz **KDL.4** w formie skrzyżowań wielopoziomowych.
4. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.
5. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.
6. Oznacza się na rysunku planu przebieg ogólnomiejskiego układu tras rowerowych w terenach **KDGP.1**, **KDZT.1**, **KDZT.2** oraz **KDZ.1**.
7. Dopuszcza się we wszystkich terenach lokalizację innych tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.
8. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia:
- 1) rozwiązań technicznych dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku);
 - 2) rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.
9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części:
 - a) budynki w zabudowie wielorodzinnej – 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) hotele – 10 miejsc na 100 pokoi,
 - c) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe – 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - e) budynki kultury: sale wystawowe, muzea – 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
 - f) budynki oświaty – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - g) budynki szkolnictwa wyższego, nauki – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - h) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami) – 10 miejsc na 100 studentów,
 - i) budynki opieki zdrowotnej – 30 miejsc na 100 łóżek,

- j) budynki opieki społecznej i socjalnej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - k) budynki obsługi bankowej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - l) obiekty handlu: powyżej 2000 m² pow. sprzedaży – 50 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,
 - m) obiekty handlu: o 2000 m² pow. sprzedaży i niżej – 30 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,
 - n) budynki gastronomii – 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - o) budynki innych usług – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - p) budynki biur – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:
- a) przebudowie, remoncie oraz termomodernizacji,
 - b) lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych,
 - c) rozbudowie w terenie **MW.1**, o ile nie spowoduje to zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkaniowych.
- 3) dla obiektów określonych w pkt 1 wskazuje się konieczność zapewnienia, w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych, stanowisk na kartę parkingową - min. **4%** liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;
- 4) określa się dla nowo budowanych obiektów minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
- a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej – 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
 - c) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe – 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - e) budynki szkolnictwa wyższego, nauki - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - f) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami) – 20 miejsc na 100 studentów,
 - g) budynki opieki zdrowotnej – 5 miejsc na 100 łóżek,
 - h) budynki handlu: obiekty powyżej 2000 m² pow. sprzedaży – 5 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - i) budynki handlu: obiekty 2000 m² pow. sprzedaży i niżej – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - j) budynki gastronomii – 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - k) budynki innych usług – 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - l) budynki biur – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - m) zakłady produkcyjne, centra logistyczne – 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 5) miejsca parkingowe i stanowiska postojowe dla rowerów dla potrzeb danego obiektu należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem;
- 6) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1 i 4), stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych.

10. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych:
- 1) miejsca parkingowe należy realizować w formie garaży i parkingów wielopoziomowych (zarówno podziemnych jak i nadziemnych);
 - 2) dopuszcza się realizację części miejsc parkingowych jako naziemnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) parkingi podziemne nie mogą być lokalizowane pod drogami publicznymi.
11. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:
- 1) obszar planu obsługiwany jest przez miejskie linie autobusowe, biegnące w ciągu ulic Bora – Komorowskiego, Dobrego Pasterza i Lublańskiej,
 - 2) obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez planowane:
 - a) linię tramwajową w ciągu ulic Lublańskiej i Dobrego Pasterza,
 - b) linię metra biegnącą równoległe do ulic Lublańskiej i Dobrego Pasterza.

Wysokość stawki procentowej

§13. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości **30%**.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§14. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zieleń towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane, takie jak:

- 1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
- 2) dojścia piesze, trasy rowerowe, dojazdy niewyznaczone (naziemne, podziemne), zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi, niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) miejsca parkingowe, garaże naziemne, garaże podziemne;
- 4) obiekty małej architektury, wiaty, altany.

§15.1 Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej**, oznaczony symbolem **MW.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość realizacji funkcji usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30 %**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0 – 3,0**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **36m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **261m n.p.m.**

§16.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0 – 4,5**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **36m**, jednak nie więcej niż do wysokości

bezwzględnej zabudowy: **265m n.p.m.**;

- 4) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.

§17.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **3,0 – 6,5**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **55m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **275m n.p.m.**;
- 4) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.

§18.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0 – 6,5**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **55m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **275m n.p.m.**;
- 4) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.
- 5) dopuszczenie niezapewniania miejsc parkingowych w przypadku realizacji rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych na działkach nr 6/120, 6/30, 6/121 obr. 4 Śródmieście.

§19.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.4** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0 – 6,5**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **55m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **276m n.p.m.**;
- 4) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.

§20.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.5** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0 - 2,5**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **18m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **243m n.p.m.**;
- 4) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.

§21.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.6** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0 – 4,5**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **38m** jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **266m n.p.m.**;
- 4) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.

§22.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.7** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **35 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0-6,0**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **55m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **290m n.p.m.**;
- 4) nakaz realizacji budynków w układzie południkowym lub jako budynki punktowe;
- 5) nakaz realizacji budynków w sposób zgodny z zasadami aerodynamiki - optymalizujących intensywność przewietrzania i poprawiających parametry środowiska wokół budynków;
- 6) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.

§23.1. Wyznacza się **Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² lub zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **UC/U.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,5 – 6,5**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **55m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **275m n.p.m.**;
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury drogowej i komunikacyjnej nad i pod poziomem terenu;
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów wymienionych w pkt. 4 poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
- 6) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.

§24.1. Wyznacza się **Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² lub zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **UC/U.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,5 – 6,5**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **55m** jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **285m n.p.m na południe od wyznaczonej linii regulacyjnej wysokości zabudowy oraz 36m** jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **266m n.p.m na północ od wyznaczonej linii regulacyjnej**

wysokości zabudowy;

- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury drogowej i komunikacyjnej nad i pod poziomem terenu;
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów wymienionych w pkt. 4 poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
- 6) nakaz realizacji nasadzeń w wymiarze: 1 drzewo na każde 15 miejsc postojowych naziemnych.

§25.1. Wyznacza się **Tereny komunikacji**, z podziałem na:

- 1) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
 - a) klasy głównej przyspieszonej, oznaczoną symbolem **KDGP.1**,
 - b) klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem **KDZ.1**,
 - c) klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, oznaczone symbolami **KDZT.1 i KDZT.2**,
 - d) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL. 1, KDL.2, KDL.3 i KDL.4**,
- 2) **Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **KDW.1 – KDW.4**.
2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe, wraz z przynależnymi odpowiednio, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
3. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
 - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej wraz z kioskami i obiektami handlowymi zintegrowanymi z przystankami;
 - 3) zieleni towarzyszącej, obiektów małej architektury.
4. Tereny dróg wewnętrznych są przeznaczone pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, uchwalany przez Radę Miasta Krakowa na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr XXIX/465/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”.

Celem planu jest:

- 1) stworzenie warunków prawnych dla uporządkowania przestrzennego obszaru, w tym kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w jego obrębie w oparciu o przyjętą w Studium politykę architektoniczną,
- 2) dalszy rozwój obszaru jako centrum biznesowo – komercyjnego obejmującego również budynki dla celów handlu wielkopowierzchniowego, przy wykorzystaniu istniejących rezerw terenów niezabudowanych.

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

Następnie projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie wyłożenia 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.

W wyniku rozpatrzenia uwag do projektu planu wprowadzono zmiany, które wymagały ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych.

Następnie projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie wyłożenia przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag złożono 8 uwag. Złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa, a projekt planu został przekazany do Rady Miasta Krakowa celem jego uchwalenia.

W związku z uwzględnieniem przez Radę Miasta Krakowa dwóch poprawek jednego z radnych projekt planu wymagał zmiany i ponowienia niektórych czynności procedury planistycznej, w tym ponowienie opinii i uzgodnień oraz kolejnego tylko częściowego jego wyłożenia do publicznego wglądu. W terminie określonym dla składania uwag złożono pisma i uwagi, które zostały rozpoznane i rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Rada Miasta Krakowa, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) zwanego dalej Studium. Zgodnie z przepisami ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

W związku z tym, że w ocenie Prezydenta Miasta Krakowa, projekt uchwały o planie jest zgodny z ustaleniami Studium zostaje przedstawiony Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”.

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

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje „listę” uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Zasadność rozwiązań projektowych opisana jest w Uzasadnieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Gen. Bora-Komorowskiego – Rejon Koncentracji Usług”, które zostało opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych. Opracowanie to jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych sporządzonej zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

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