

Załącznik nr II  
do Zarządzenia Nr.....  
Prezydenta Miasta Krakowa z dnia.....

URZĄD MIASTA KRAKOWA  
**Wydział Planowania Przestrzennego**  
Pracownia Branżowa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla obszaru „**Zabłocie - Zachód**”

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH



KRAKÓW, luty 2021 r.

# **URZĄD MIASTA KRAKOWA**

Wydział Planowania Przestrzennego

**Dyrektor Biura**

**Elżbieta Szczepińska**

Zastępca Dyrektora Wydziału

Grzegorz Janyga  
Jolanta Czyż

Kierownik Pracowni Branżowej

Paweł Mleczo

**Autorzy opracowania**

Paweł Mleczo  
Łukasz Kusak  
Anna Leśniak  
Paulina Liszka

**Opracowanie kartograficzne**

Tadeusz Wielgus  
Pracownia Kartografii i Systemów  
Informacji Przestrzennej

# SPIS TREŚCI

<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
1. Podstawa prawna wykonania opracowania.....	5
2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy.....	6
3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy.....	7
4. Informacje dotyczące projektu planu.....	7
5. Struktura własności.....	9
6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu.....	10
7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów.....	14
8. Informacje z analizy rynku nieruchomości.....	40
<b>II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>41</b>
1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu.....	41
2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości.....	41
3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości.....	42
4. Podatek od nieruchomości.....	42
5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy.....	44
6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu.....	44
<b>III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....</b>	<b>45</b>
1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe.....	45
2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej.....	46
<b>IV. PODSUMOWANIE.....</b>	<b>48</b>
1. Konkluzje.....	48
2. Zalecenia wynikające z prognozy.....	48

## SPIS TABEL I WYKRESÓW

Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zabłocie - Zachód” .....	8
Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Zabłocie - Zachód” .....	8
Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” .....	9
Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” .....	9
Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” .....	43
Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” .....	44
Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” .....	46
Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” .....	46
Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” .....	47
Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zabłocie - Zachód” .....	48

# I. WSTĘP

## *1. Podstawa prawna wykonania opracowania*

1. **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
(t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)
2. **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**  
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.)
3. **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym**  
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)
4. **Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne**  
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.)
5. **Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**  
(t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.)
6. **Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych**  
(t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.)
7. **Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego**  
(t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 38)
8. **Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
(Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587)
9. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**  
(Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)
10. **Uchwała nr XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości**  
(Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2020 r. poz. 5950)

## **2. Materiały wykorzystane do sporządzenia prognozy**

1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zabłocie - Zachód” w Krakowie** – opracowany w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa.
2. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa**
  - Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr XCIII/1256/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa w rejonie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach oraz przyjęcia tekstu jednolitego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa wynikającego z tej zmiany Studium.
  - Uchwała Nr CXII/1700/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
3. **Zmiana (korekta) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa:**
  - Uchwała Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa,
  - Uchwała Nr CV/987/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 marca 2002 r. zmieniająca uchwałę Nr LXVI/561/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany (korekty) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa.
4. **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa – ważny do 1 stycznia 2003 r.:**
  - Uchwała Nr XXXVI/229/88 Rady Narodowej Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r.,
  - Uchwała Nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
5. **„Teoretyczne i praktyczne aspekty sporządzania prognoz skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”**. Wydawca EDUCATERRA Sp. z o. o. – Olsztyn 2005 pod redakcją Ryszarda Cymermana.
6. **„Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO – część II – obiekty inżynieryjne”**, – III kwartał 2020 r., Wydawca: Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o.

### ***3. Metodyka zastosowana przy opracowaniu prognozy***

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest obligatoryjnie opracowywana na etapie sporządzania projektu planu miejscowego przed skierowaniem projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Prognoza taka ma wskazać ekonomiczne następstwa, a więc obciążenia i dochody gminy związane z uchwaleniem planu i realizacją jego ustaleń. Ma ona pomóc w wyborze najkorzystniejszych rozwiązań planistycznych i urealnić zamierzenia planistyczne gminy.

Prognoza w założeniu [5] jest to racjonalne, naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń, przy czym coś jest racjonalne, jeżeli jest rozumne, uzasadnione, oparte na wiedzy i rozsądnie przemyślane. Naukowe natomiast jest coś, co jest wynikiem zastosowania procedur uznanych w danym czasie w środowisku naukowym. Nauka podlega ciągłym przemianom, stąd również pojęcie naukowości rozwija się i coś, co mogło być nienaukowe wczoraj, dziś może zostać zaadaptowane do dorobku nauki. Definicja ta jest „w ogólności” prawdziwa również w odniesieniu do zjawisk zachodzących w przestrzeni.

Do opracowania niniejszej prognozy zastosowano głównie metodę intuicyjną [5]. Bazuje ona na współpracy i wspólnym formułowaniu wniosków przez przedstawicieli różnych branż, biorących formalny i merytoryczny udział w procesie sporządzania planu.

Jako podstawowe założenia przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto, że:

- podstawę ustalania przeznaczenia nieruchomości przed uchwaleniem planu miejscowego stanowi aktualne użytkowanie,
- przy ustalaniu kosztów związanych z wykonaniem infrastruktury nie uwzględnia się współczynnika regionalnego i ewentualnej korekty cen w drodze przetargu. Podane koszty stanowią kwotę netto, jak również nie podlegały korygowaniu o prognozowane współczynniki inflacyjne,
- nastąpi nieodpłatne przekazanie z zasobu Skarbu Państwa dla Gminy Miejskiej Kraków, nieruchomości niezbędnych dla realizacji celów publicznych,
- stan prawny nieruchomości przyjmuje się na datę sporządzenia prognozy.

Szczegółowej analizie poddano te skutki, których wielkość można mierzyć w walorach ekonomicznych i które dają się przewidzieć. Następstwa społeczne, ekologiczne i przestrzenne nie będą przedmiotem prognozy, gdyż są trudno mierzalne, nie można ich jednak pominąć przy liczeniu skutków ekonomicznych. Plan jest, bowiem instrumentem realizacji polityki przestrzennej a w niej - celów społecznych, publicznych, ekologicznych i inwestycyjnych.

### ***4. Informacje dotyczące projektu planu***

Obszar objęty sporządzanym planem położony jest w środkowej części miasta i obejmuje teren o powierzchni ok. 41,3 ha. Znajduje się w Dzielnicy XIII Podgórze, w większości na terenie 12 jednostki ewidencyjnej Stare Podgórze, natomiast w niewielkiej części w jednostce nr 13 czyli Płaszów – Zabłocie oraz w jednostce nr 4 – Śródmiejski Park Nadwiślański.

Granice planu wyznaczają:

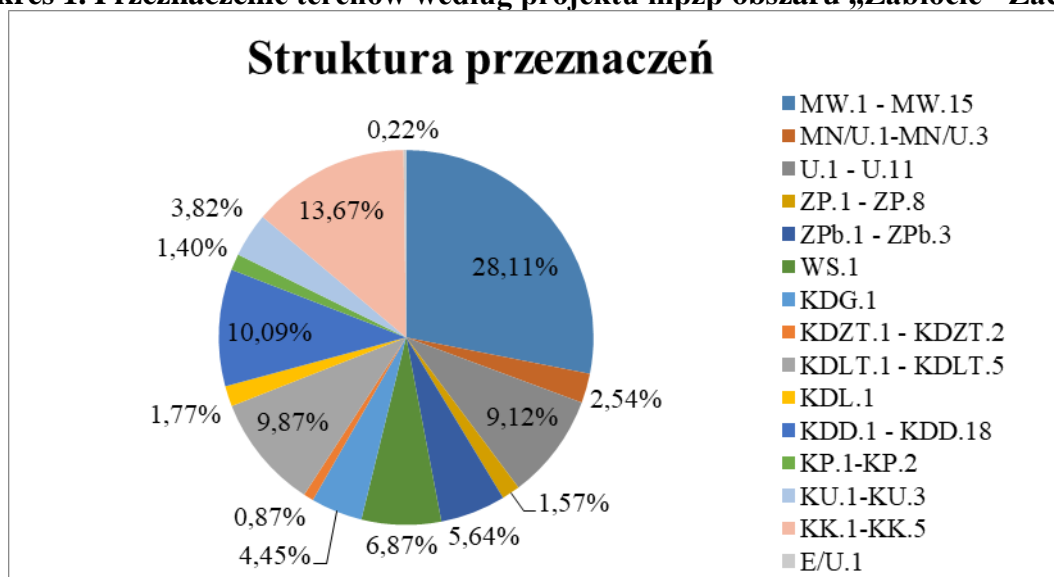
- od północy – rzeką Wisłą, ul. Port Solny oraz granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bulwary Wisły”;
- od wschodu – terenami zamkniętymi związanymi z linią kolejową nr 91 Kraków Główny – Medyka;

- od południa – wzdłuż granicy terenów zamkniętych związanych z linią kolejową nr 94 Kraków Płaszów – Oświęcim;
- od południowego - zachodu – ul. Krakusa, ul. B. Limanowskiego, ul. S. Czarnieckiego, ul. Rękawka oraz granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Podgórze – Wzgórze Lasoty”.

**Tabela 1. Bilans terenów w obszarze mpzp „Zabłocie - Zachód”**

Przeznaczenie	Oznaczenie na rysunku	Powierzchnia	
		ha	%
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW.1 - MW.15	11,62	28,11
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	MN/U.1-MN/U.3	1,05	2,54
Tereny zabudowy usługowej	U.1 - U.11	3,77	9,12
Tereny zieleni urządzonej	ZP.1 - ZP.8	0,65	1,57
Tereny zieleni urządzonej- park publiczny	ZPb.1 - ZPb.3	2,33	5,64
Teren wód powierzchniowych śródlądowych	WS.1	2,84	6,87
Teren drogi publicznej - klasy głównej	KDG.1	1,84	4,45
Tereny dróg publicznych - klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym	KDZT.1 - KDZT.2	0,36	0,87
Tereny dróg publicznych - klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym	KDLT.1 - KDLT.5	4,08	9,87
Teren drogi publicznej - klasy lokalnej	KDL.1	0,73	1,77
Tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej	KDD.1 - KDD.18	4,17	10,09
Teren placu	KP.1-KP.2	0,58	1,40
Tereny obsługi i urzędzeń komunikacyjnych	KU.1-KU.3	1,58	3,82
Tereny kolei	KK.1-KK.5	5,65	13,67
Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka lub zabudowy usługowej	E/U.1	0,09	0,22
		41,34	100,00

**Wykres 1. Przeznaczenie terenów według projektu mpzp obszaru „Zabłocie - Zachód”**





## 5. Struktura własności

Strukturę własności gruntów w mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód”**

Grupa własności	Powierzchnia [ha]	Udział procentowy [%]
Gmina Kraków - współwłasność z innymi podmiotami	0,77	1,86
Gmina Kraków -oddane w użytkowanie wieczyste	1,87	4,52
Gmina Kraków - współwłasność Skarb Państwa	0,44	1,06
Gmina Kraków - różne formy władania	4,76	11,53
Gmina Kraków - nie oddane w żadną formę władania	6,04	14,62
Skarb Państwa - nie oddane w żadną formę władania	1,33	3,21
Skarb Państwa - oddane w użytkowanie wieczyste	7,18	17,37
Skarb Państwa różne formy władania	8,20	19,85
Skarb Państwa współwłasność z innymi podmiotami	0,04	0,10
Osoby prawne i fizyczne	2,96	7,17
Osoby prawne	2,49	6,02
Osoby fizyczne	5,24	12,69
<b>Suma</b>	<b>41,32</b>	<b>100,00</b>

**Wykres 2. Struktura własności mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód”**



Z przedstawionej analizy wynika, że pod względem własnościowym największy udział procentowy w ogólnej powierzchni objętej inwentaryzacją stanowią grunty będące własnością Skarbu Państwa. Około 20% to obszary oddane w różne w formy władania, natomiast około 17% - oddane w użytkowanie wieczyste. Działki będące we władaniu osób fizycznych stanowią niewiele ponad 3% powierzchni gruntów.

## **6. Stan planistyczny – formalno-prawne możliwości zagospodarowania obszaru planu**

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r., zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 RMK z dnia 3 marca 2010 r., zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) rejon sporządzanego planu położony jest w trzech strukturalnych jednostkach urbanistycznych. Przeważająca część obszaru znajduje się w jednostce urbanistycznej nr 12 „Stare Podgórze”. Fragment terenu w północno – wschodniej części planu z Bulwarem Lotników Alianckich pomiędzy wiaduktem kolejowym a Mostem Kotlarskim położony jest w jednostce strukturalnej nr 4 „Śródmiejski Park Nadwiślański”. Niewielki fragment na południe od ul. Powstańców Wielkopolskich znajduje się w jednostce strukturalnej nr 13 „Płaszów – Zabłocie”.

W ramach wytycznych do planów miejscowych, zawartych w tomie III Studium, określone zostały następujące kategorie terenów dla obszaru objętego analizą:

### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności realizowana jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne (m.in. kamienice w zwartej zabudowie o charakterze śródmiejskim, zabudowa osiedli mieszkaniowych, budynki wielorodzinne realizowane jako uzupełnienie tkanki miejskiej) wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie, zielenią urządzoną i nieurządzoną).

**Funkcja dopuszczalna** - Usługi inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, pozostałe usługi inwestycji celu publicznego, usługi kultury, nauki, oświaty i wychowania, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, usługi pozostałe, zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **U – Tereny usług**

**Funkcja podstawowa** - Zabudowa usługowa realizowana jako budynki przeznaczone dla następujących funkcji: handel, biura, administracja, szkolnictwo i oświata, kultura, usługi sakralne, opieka zdrowotna, lecznictwa uzdrowiskowego, usługi pozostałe, obiekty sportu i rekreacji, rzemiosło, przemysł wysokich technologii wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi (m.in. parkingi, garaże) oraz z zielenią towarzyszącą zabudowie.

**Funkcja dopuszczalna** - Zielenią urządzoną i nieurządzoną m. in. w formie parków, skwerów, zieleńców, parków rzecznych, lasów, zieleni izolacyjnej.

### **ZU – Tereny zieleni urządzonej**

**Funkcja podstawowa** - Różnorodne formy zieleni urządzonej (w tym obejmującej parki, skwery, zieleńce, parki rzeczne), zielenią izolacyjną, zielenią forteczną, zielenią założoną zabytkowych wraz z obiektami budowlanymi, ogrody działkowe, ogrody zoologiczne i botaniczne.

**Funkcja dopuszczalna** - Zabudowa realizowana jako terenowe obiekty i urządzenia sportowe, obiekty budowlane obsługujące tereny zieleni, takie jak: wypożyczalnie sprzętu sportowego, kawiarnie, cukiernie, oranżerie, cieplarnie, obiekty małej architektury, ogródki jordanowskie, urządzenia wodne, które nie zmniejszają określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wody powierzchniowe, stawy oraz zbiorniki wodne poeksploatacyjne, różnorodne formy zieleni nieurządzonej, lasy, grunty rolne, cmentarze i grzebowiska dla zwierząt, jeżeli zostały wskazane w tabelach strukturalnych jednostek urbanistycznych.

## **KD – Tereny komunikacji**

**Funkcja podstawowa** - Tereny komunikacji kołowej obejmujące korytarze podstawowego układu drogowo-ulicznego (w tym w przebiegu tunelowym), tereny pod autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi publiczne (klasy głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) oraz tereny miejskiej komunikacji szynowej, tereny i przystanki tramwaju, pętle tramwajowe i autobusowe.

**Funkcja dopuszczalna** - Parkingi wielopoziomowe przy pętlach komunikacji miejskiej.

## **KK – Tereny kolejowe**

**Funkcja podstawowa** - Tereny kolejowe obejmujące tereny pod liniami kolejowymi, bocznice, urządzenia i obiekty budowlane, służące obsłudze kolei, w tym dworce, stacje kolejowe. W terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowej.

## **W – Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**

**Funkcja podstawowa** - Wody powierzchniowe śródlądowe obejmujące m. in. rzeki, potoki, wydzielone rowy, strumienie, stawy, jeziora, inne zbiorniki naturalne i sztuczne, wraz obudową biologiczną.

**Funkcja dopuszczalna** - Groble, urządzenia hydrotechniczne, pomosty, urządzenia i obiekty przeciwpowodziowe i urządzenia przeznaczone dla sportów wodnych.

W ramach wytycznych do planów miejscowych zawartych w tomie III Studium, dla analizowanego obszaru, określone zostały również:

## **Jednostka 12 – „Stare Podgórze”**

### Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Tworzenie reprezentacyjnych przestrzeni publicznych jako głównych osi kompozycyjnych w jednostce wzdłuż ul. Kalwaryjskiej, ul. Bolesława Limanowskiego i bulwarów wiślanych oraz ul. Na Zjeździe;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rejonie Zabłocia do utrzymania, przekształceń i uzupełnień zabudową mieszkaniową i usługową;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Przekształcenie parterów kamienic wzdłuż ul. Kalwaryjskiej i ul. Bolesława Limanowskiego w kierunku funkcji usługowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- Istniejące historyczne kwartały do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Obsługa komunikacyjna terenu jednostki powiązana z ulicami: Kalwaryjską, Bolesława Limanowskiego, Marii Konopnickiej, Powstańców Śląskich.

### Standardy przestrzenne:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w układzie pierzejowym tworzącym kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa usługowa wolnostojąca i wbudowana, a w terenach Zabłocia również jako kwartały zwartej zabudowy śródmiejskiej;
- Zabudowa w terenach zieleni urządzonej (ZU) objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków kształtowana według wskazań właściwych organów ochrony zabytków;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) min. 30%, w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż

ciągu ulic Kalwaryjskiej, Bolesława Limanowskiego i Wielickiej oraz wzdłuż ul. Na Zjeździe i ul. Legionów Józefa Piłsudskiego min. 20%;

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, a w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;
- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%, a w przypadku Parku Serkowskiego min. 90%.

#### Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 25m z obniżaniem wysokości zabudowy w kierunku Wisły do 20m (...)
- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 21m, w rejonie ul. Stefana Czarnieckiego i Kalwaryjskiej do 25m, w rejonie ul. Rękawka do 11m, w rejonie ul. Parkowej do 9m (...)
- W przypadkach uzasadnionych kontekstem kulturowo-krajobrazowym dopuszcza się zmianę wysokości zabudowy;
- Udział usług w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) do 50%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50m wzdłuż ulic Kalwaryjskiej, Bolesława Limanowskiego i Wielickiej oraz wzdłuż ul. Na Zjeździe i ul. Legionów Józefa Piłsudskiego do 100%.

#### Środowisko kulturowe:

- Stare Podgórze – objęte granicami pomnika historii; zabytkowy zespół architektoniczno-urbanistyczny Podgórze wpisany jest do rejestru zabytków, liczne obiekty i zespoły ujęte są w ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków (m. in. Bulwary Wiślane).
- Występują odcinki historycznych traktów drożnych, w tym dróg Twierdzy Kraków – do zachowania.
- Stare Zabłocie - Zachowanie unikalnego krajobrazu przemysłowego z przełomu XIX/XX i I poł. XX w., utrzymanie charakteru (formy) obiektów postindustrialnych.
- Plac Bohaterów Getta - Miejsce Pamięci Narodowej objęte ochroną, upamiętnienie, zachowanie wysokich standardów otoczenia i wyposażenia
- Stare Podgórze - Zachowanie i ochrona układu urbanistycznego wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową (...)

#### Środowisko przyrodnicze:

- Obszar i teren górniczy „Mateczny I”
- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej  $Q_{0.1\%}$  (rzeka Wisła i Wilga);
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego (fragmentarycznie);
- Fragmentarycznie obszary wymiany powietrza;
- Korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Wisły.

#### Komunikacja:

- linia kolei aglomeracyjnej z planowaną łącznicą i przystankami (Krzemionki i Zabłocie) - węzły przesiadkowe do układu metra, komunikacji tramwajowej i autobusowej,
- planowane 2 linie metra ze wspólnym przystankiem Legionów Piłsudskiego oraz przystankiem Rondo Matecznego (kierunek go Klinów) i przystankiem Powstańców Wielkopolskich/ Wielicka (kierunek do Bieżanowa), z węzłami przesiadkowym do układu komunikacji tramwajowej i autobusowej oraz do kolei aglomeracyjnej (Zabłocie),
- linie tramwajowe w ulicach: Bolesława Limanowskiego, Kalwaryjska, Na Zjeździe (...)
- planowana linia tramwajowa na połączeniu Most Kotlarski - ul. Na Zjeździe,
- planowany terminal autobusowy (w węźle Zabłocie);
- Strefa ograniczonego parkowania i jej otoczenie; zapotrzebowanie na parkingi wielostanowiskowe.

#### Infrastruktura:

- Nowa zabudowa wymaga (...) rozbudowy miejskiego systemu wodociągowego oraz systemu gazowniczego (zachodnia część jednostki);
- Planowana sieć miejskiego systemu ciepłowniczego – spięcie systemowe;

- Jednostka zlokalizowana w obszarze zmiany technologii grzewczej w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń;

### **Jednostka 13 – „Płaszów - Zabłocie”**

#### Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Wzmacnianie roli ul. Wielickiej oraz ul. Dworcowej jako podstawowej przestrzeni publicznej obudowanej usługami;
- Istniejące historyczne kwartały w rejonie ul. Wielickiej i al. Powstańców Śląskich oraz wiaduktu kolejowego do rewitalizacji/rehabilitacji;
- Koncentracja zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej o zwiększonej intensywności w rejonach przystanków kolejowych i przystanków metra;
- Zabudowa usługowa o charakterze ponadlokalnym wzdłuż ul. Wielickiej, kształtowana jako zróżnicowane pod względem gabarytu budynki o wysokim standardzie architektury;

#### Standardy przestrzenne:

- Powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej w terenach usług (U) min. 20%, dla rejonu ul. Stoczniovców, i w terenach położonych w strefie kształtowania systemu przyrodniczego min. 40%;

#### Wskaźniki zabudowy:

- Wysokość zabudowy usługowej w terenach usług (U) do 20m(...)

#### Środowisko kulturowe:

- Strefa ochrony wartości kulturowych – integracji
- Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu
- Utrzymanie historycznych układów urbanistycznych wraz z zabytkową i tradycyjną zabudową; nowa zabudowa w obrębie ww. układów o gabarytach nawiązujących do zabudowy historycznej i tradycyjnej;

#### Środowisko przyrodnicze:

- jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody tysiącletniej Q0,1% (rzeka Wisła);

#### Infrastruktura:

- Północna część jednostki zlokalizowana w obszarze wymagającym rozbudowy systemu wodociągowego;

### **Jednostka 4 – „Śródmiejski Park Nadwiślański”**

#### Kierunki zmian w strukturze przestrzennej:

- Zieleń międzywala Wisły do utrzymania jako zieleni urządzona ogólnodostępna o charakterze rekreacyjnym;
- Ochrona otwartej przestrzeni doliny Wisły jako przestrzeni publicznej o najwyższych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych przed zainwestowaniem obiektami kubaturowymi naziemnymi i nawodnymi;
- Tereny postindustrialne w rejonie ul. Jana Dekerta do przekształceń w kierunku zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w formie kwartałów zabudowy kształtowanych wokół przestrzeni publicznych.

#### Standardy przestrzenne:

- Powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zieleni urządzonej (ZU) min. 80%;

#### Środowisko kulturowe:

- Strefa ochrony wartości kulturowych – rewaloryzacji
- Ochrony wymagają panoramy i widoki z ciągów widokowych bulwarów wiślanych (...)

#### Środowisko przyrodnicze:

- Obszar międzywala – obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

- Jednostka w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania wody stuletniej Q1% i wody tysiącletniej Q0,1% – rzeka Wisła, Rudawa i Wilga – obwałowana;
- Korytarz ekologiczny Wisły;
- Strefa kształtowania systemu przyrodniczego;
- Obszary wymiany powietrza.

#### Komunikacja:

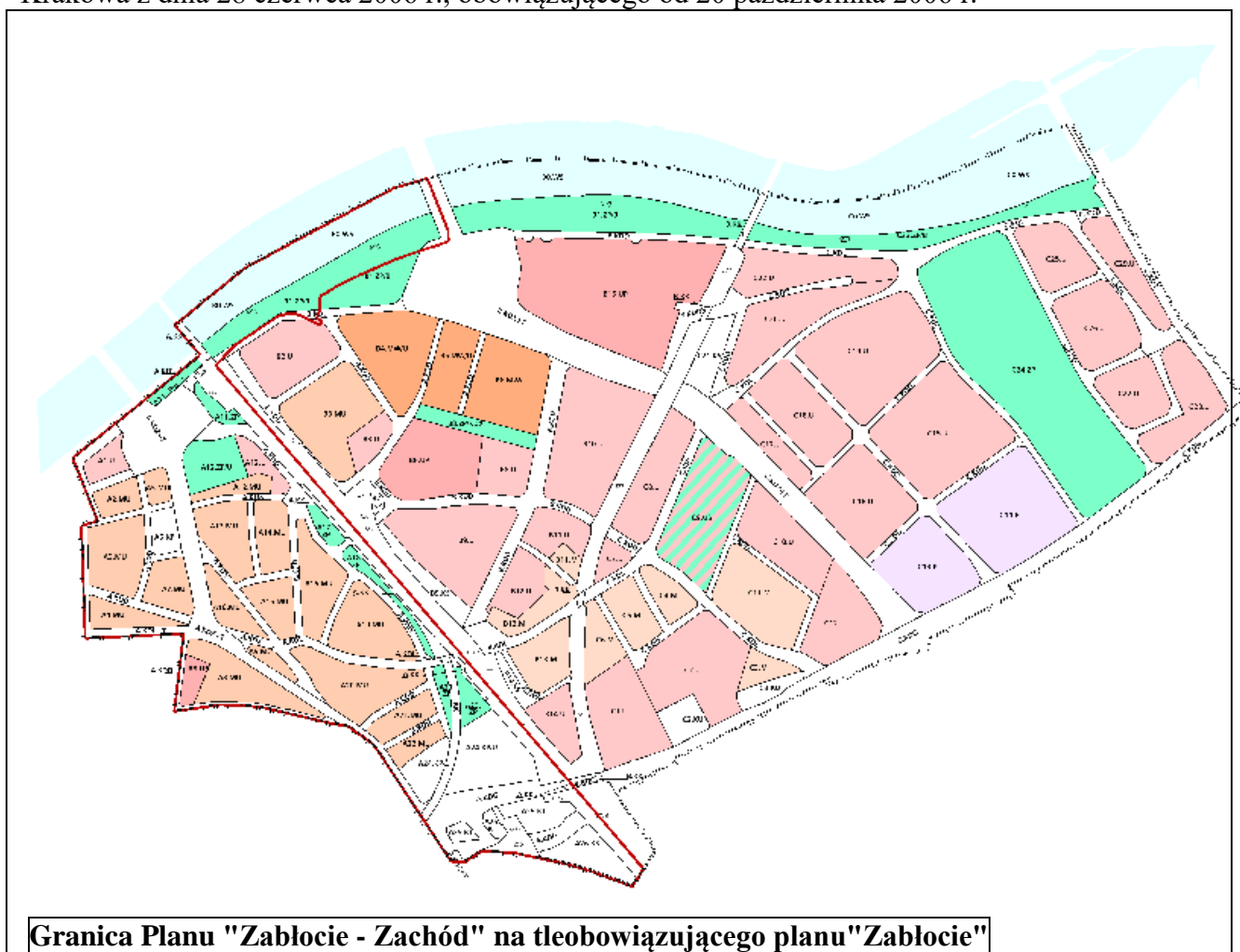
- Sieć obustronnych nadbrzeżnych ciągów pieszych i rowerowych; kładki piesze i rowerowe przez Wisłę;

#### Infrastruktura:

- Nowa zabudowa wymaga (...) rozbudowy miejskiego systemu wodociągowego oraz systemu gazowniczego (zachodnia część jednostki);

## **7. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów**

Całość obszaru objętego analizą, znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zabłocie”, przyjętego uchwałą nr CXIII/1156/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2006 r., obowiązującego od 20 października 2006 r.



**Granica Planu "Zabłocie - Zachód" na tleobowiązującego planu "Zabłocie"**

## **Obszar planu „Zabłocie” w części zbieżnej do obszaru procedowanego planu miejscowego „Zabłocie - Zachód” – wyznacza tereny:**

### § 14

#### 1. Wyznacza się **TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH A1.U**

z podstawowym

przeznaczeniem pod usługi komercyjne, takie jak: obiekt hotelowy, centrum konferencyjne, usługi kultury, usługi gastronomii.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

3. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ:**

- a) utrzymania gabarytu wysokości obiektów do 18,5 m,
- b) zachowania wyznaczonej linii rozgraniczającej jako nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- c) wkomponowania nowych obiektów o wysokim standardzie i estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z uwzględnieniem otwarcia w kierunku Bulwarów Wiślanych,
- d) kształtowania zieleni zgodnie z rozwiązaniami projektowymi dla całego terenu przy uwzględnieniu powiązań z Bulwarami Wiślanymi.

4. Ustala się, następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
5. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem zawartych w Rozdziale 1.

6. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

### § 15

#### 1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ - A2.MU**

podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, z wyłączeniem ust. 5, pkt 3.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

- 1) linie pierzei ulic: Nadwiślańskiej, Solnej, Pivnej, Krakusa,
- 2) budynki wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): kamienica ul. Solna 6/Nadwiślańska 21, dom ul. Krakusa 30/Nadwiślańska 15,
- 3) wnętrze kwartału.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ:**

- a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; ochrony ich kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej, ujednolicenia kolorystyki,
- b) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy oraz

- w granicy działki, przy nie przekraczaniu gabarytów budynków sąsiednich (linii najwyższego gzymsu i kalenicy dachu),
- c) wkomponowania nowej zabudowy w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy typowej dla Podgórza,
- d) sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zielenią urządzoną z elementami małej architektury,
- e) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.
- 2) **ZAKAZ:** nadbudowy budynku Nadwiślańska 21/Solna 6 – w części widocznej z ulic i placu Bohaterów Getta.
- 3) **DOPUSZCZENIE:** lokalizacji lub utrzymania budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych.
6. Ustala się, następujące parametry:
- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, zawartych w Rozdziale 1.
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

## § 16

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ - A3.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, z wyłączeniem ust.5 pkt 3 lit. a.
2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego, takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:
- 1) zieleni urzędzonej,
  - 2) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
  - 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.
4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:
- 1) linie pierzei ulic: Piwnej, Krakusa, Józefińskiej, Targowej oraz Placu Boh. Getta,
  - 2) budynki wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): kamienice: Plac Boh. Getta 2, 5, ul. Józefińska 23, ul. Piwna 27/Plac Boh. Getta 6 oraz domy: ul. Krakusa 18/ Józefińska 17, ul. Józefińska 19, Krakusa 20, 22, Plac Boh. Getta 4,
  - 3) budynki objęte ochroną względną (**T**): ul. Józefińska 21, 25/Targowa 2,
  - 4) wnętrza kwartału.
5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) **NAKAZ:**
- a) utrzymania istniejących zwartych pierzei ulic; ochrony kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej zabudowy objętej ochroną,
  - b) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy typowej dla Podgórza,
  - c) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy oraz w granicy działki, przy nie przekroczeniu gabarytów budynków sąsiednich, (linii najwyższego gzymsu i kalenicy dachu), w tym zabudowy działek nr: 120, 121, 122 obr.13 budynkami dostosowanymi do gabarytów i proporcji budynku nr 6 na Placu Bohaterów Getta,
  - d) realizacji nowej zabudowy w granicy działki,
  - e) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia,



wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),  
f) zmiany użytkowania parterów budynków przy Placu Bohaterów Getta 2, 4 i 5 z mieszkalnego na usługowy w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi,  
g) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

2) **ZAKAZ:**

a) nadbudowy kamienic: przy placu Bohaterów Getta 2, 5 i 6, oraz domów przy ul. Krakusa 20 i 22 - w części widocznej z ulicy,  
b) umieszczania reklamy wielkogabarytowej i tablic reklamowych na elewacjach budynków oraz szyldów i reklam powyżej wysokości linii parterów budynków.

3) **DOPUSZCZENIE:**

a) lokalizacji lub utrzymania budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych, wzdłuż ulic: Krakusa i Piwnej,  
b) nadbudowy budynku nr 4 przy placu Bohaterów Getta o 2 kondygnacje, w tym poddasza użytkowego, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii służb konserwatorskich,  
c) nadbudowy domu przy ul. Targowej 2/Józefińska 25 lub zastąpienie nowym budynkiem o gabarycie do trzech kondygnacji.

6. Ustala się następujące parametry:

1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,  
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%.  
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.  
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 17

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ - A4.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, za wyjątkiem ust.5 pkt 3.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urzędzeń towarzyszących:

1) zieleni urządzonej,  
2) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,  
3) urzędzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

1) linie pierzei ulic: Targowej, Józefińskiej, Na Zjeździe oraz Placu Bohaterów Getta,

2) budynki wpisane do rejestru zabytków (**R**): dom ul. Limanowskiego 19, kamienica ul. Limanowskiego 13/Krakusa 12,

3) dom bliźniak proponowany do wpisania do rejestru obiektów zabytkowych (**Z**): ul. Limanowskiego 15/15a,

4) budynki wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): kamienica ul. Józefińska 30, dom ul. Limanowskiego 17,

5) wnętrze kwartału.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ:**

a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; ochrona kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej,

ujednolicenia kolorystyki,

b) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy oraz

w granicy działki, przy nie przekroczeniu gabarytów budynków sąsiednich, (linii najwyższego gzymsu i kalenicy dachu),  
c) realizacji nowej zabudowy w granicy działki,  
d) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórza,  
e) sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleń urządzonej z elementami małej architektury,  
f) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

2) **ZAKAZ:**

a) nadbudowy i przekształcania fasady oraz detalu domu bliźniaczego przy ul. Limanowskiego 15/15a,

b) nadbudowy kamienicy przy ul. Józefińskiej 30 i domu przy ul. Limanowskiego 17 – w części widocznej z ulicy.

3) **DOPUSZCZENIE:** lokalizacji lub utrzymania budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych, wzdłuż ulicy Krakusa.

6. Ustala się następujące parametry:

1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 18

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ - A5.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, za wyjątkiem ust.4 pkt 3. lit. a i b.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urzędzeń towarzyszących:

1) zieleni urządzonej,

2) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,

3) urzędzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ:**

a) rekonstrukcji całego kwartału zabudowy,

b) utworzenia pierzei ulic: Piwnej, Solnej, Na Zjeździe oraz placu Bohaterów Getta,

c) utworzenia wnętrza kwartału zabudowy z przeznaczeniem pod zieleń urządzonej z elementami małej architektury,

d) lokowania zabudowy w linii rozgraniczającej, będącej jednocześnie obowiązującą linią zabudowy,

e) utrzymania gabarytu wysokości zabudowy do 15,0 m,

f) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, przy uwzględnieniu zasad integracji i rekonstrukcji rewaloryzowanego kwartału,

g) ujednoczenia charakteru i gabarytów budynków w ramach projektowanego kwartału zabudowy jako zamkniętego wnętrza,

h) opracowywania całościowego projektu urbanistyczno - architektonicznego dla zabudowy kwartału (dla wszystkich budynków mieszkalnych)

z rozwinięciem elewacji poszczególnych pierzei,

i) uzgodnienia wszelkich działań inwestycyjnych z właściwymi służbami konserwatorskimi odpowiednio do zapisu w § 11,

- j) zharmonizowania reklam i oświetlenia z dominującym charakterem zabudowy,
  - k) wyposażenia budynków mieszkalnych, sytuowanych w północnej i wschodniej linii rozgraniczającej, w skuteczne zabezpieczenia przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 2) **ZAKAZ:** umieszczania reklamy wielkoformatowej i tablic reklamowych na elewacjach budynków oraz szyldów i reklam powyżej wysokości linii parterów budynków.
- 3) **DOPUSZCZENIE:**
- a) lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż ulicy Solnej,
  - b) wprowadzenia funkcji usługowej na wszystkich kondygnacjach od strony węzła ul. Na Zjeździe.
5. Ustala się następujące parametry:
- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.
6. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
7. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 19

1. Wyznacza się **TEREN PLACU MIEJSKIEGO – A6.KP**, z podstawowym przeznaczeniem pod plac miejski.
2. Podstawowym elementem zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającym ochronie jest plac, miejsce pamięci narodowej.
3. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) **NAKAZ:**
- a) przywrócenia rangi Placowi Bohaterów Getta, jako placowi miejskiemu i miejscu pamięci narodowej,
  - b) aranżacji placu w sposób zapewniający uwzględnienie tradycji miejsca ale i współczesnych potrzeb użytkowników,
  - c) rozbiórek zabudowy tymczasowej,
  - d) uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z właściwymi służbami konserwatorskimi, odpowiednio do zapisu w § 11,
  - e) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewaloryzacji placu.
- 2) **ZAKAZ:**
- a) lokalizacji jakichkolwiek nowych obiektów kubaturowych,
  - b) możliwości wykorzystania Placu w celach komercyjnych.
- 3) **DOPUSZCZENIE:** wprowadzenia zieleni urządzonej wzbogacającej istniejącą zieleń oraz elementów małej architektury.
4. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
5. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 20

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A7.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, za wyjątkiem ust. 5 pkt 3.
2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

- 1) linie pierzei ulic: Targowej, Józefińskiej oraz Placu Bohaterów Getta,
- 2) tworzona pierzeja ul. Na Zjeździe,
- 3) kamienica wpisana do rejestru obiektów zabytkowych (**R**): ul. Józefińska 31 wraz z działką,
- 4) budynki proponowane do wpisania do rejestru obiektów zabytkowych (**Z**): kamienica ul. Józefińska 29 oraz domy: plac Boh. Getta 17, plac Boh. Getta 18 /Targowa 7 z apteką Pankiewicza „Pod Orłem”, ul. Targowa 5, ul. Józefińska 35/ul. Na Zjeździe,
- 5) budynki wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): dom ul. Targowa 1/Józefińska 27 oraz kamienice: plac Boh. Getta 16, ul. Targowa 3, ul. Józefińska 33,
- 6) wnętrze kwartału.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ**:

- a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; ochrony kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej, ujednolicenia kolorystyki,
- b) utworzenia pierzei przy ul. Na Zjeździe, przy realizacji nowej zabudowy w granicy działki,
- c) zabudowy pierzei ul. Na Zjeździe budynkami nie wyższymi niż budynki przy ul. Józefińskiej 33 oraz przy placu Bohaterów Getta 16 i dostosowanymi do nich gabarytami i proporcjami (przy nie przekroczeniu linii najwyższego gzymsu i kalenicy dachu) o wysokiej estetyce architektury nowoczesnej z usługami w parterach z podcieniami,
- d) utrzymania i zaktywizowania usług w parterach pierzei od strony pl. Boh. Getta,
- e) ochrony miejsca pamięci narodowej, z podporządkowaniem wszelkich działań charakterowi placu,
- f) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórza,
- g) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),
- h) sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej z elementami małej architektury,
- i) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

2) **ZAKAZ**:

- a) nadbudowy kamienic: przy ul. Józefińskiej 31, 33, ul. Targowej 3 i przy pl. Bohaterów Getta 16 oraz domu ul. Targowa 1/Józefińska 27 – w części widocznej z ulicy,
- b) umieszczania reklam wielkogabarytowych i tablic reklamowych na elewacjach budynków oraz szyldów i reklam powyżej wysokości linii parterów budynków,
- c) zabudowy ogrodów i podworców poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

3) **DOPUSZCZENIE**: lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż ulicy Targowej.

6. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 21

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A8.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, za wyjątkiem ust. 5 pkt 3. lit. d.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

- 1) linia pierzei ul. Limanowskiego,
- 2) kamienice wpisane do rejestru obiektów zabytkowych (**R**): z dwiema oficynami ul. Limanowskiego 30/32/34 oraz ul. Limanowskiego 36, 38,
- 3) budynki wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): kamienice: ul. Limanowskiego 42, 50, 52 oraz domy: ul. Limanowskiego 44, 46, 48, 54, 56, 58/Rękawka,
- 4) budynki objęte ochroną względną (**T**): kamienica ul. Rękawka 47 oraz domy: ul. Limanowskiego 40, ul. Rękawka 45, 53,
- 5) wnętrze kwartału.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ**:

- a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; zachowania kompozycji i wystroju fasad, odczyszczenia lica, ustalenia i ujednolicenia kolorystyki, utrzymania podziałów stolarki okiennej, konserwacji detali,
- b) utworzenie pierzei przy ul. Rękawka,
- c) utrzymania i zaktywizowania usług w parterach pierzei ul. Limanowskiego; zaprojektowania witryn,
- d) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy i w granicy działki, przy nie przekroczeniu gabarytów budynków sąsiednich (linii najwyższego gzymsu, kalenicy dachu),
- e) zabudowy działek: nr 290/1, 289, 284, 279, oraz w miarę możliwości dz. nr: 288/1 i 282 tak, aby uzupełnić pierzeję od strony ul. Rękawka w dostosowaniu do gabarytów pozostałych budynków w tej pierzei,
- f) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),
- g) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórze,
- h) sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleni urządzonej z elementami małej architektury,
- i) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

2) **ZAKAZ**:

- a) nadbudowy kamienic przy ul. Limanowskiego 42, 50, 52 oraz domów przy ul. Limanowskiego 44, 46, 48, 54 – w części widocznej z ulicy,
- b) nadbudowy domu ul. Limanowskiego 58/Rękawka (sytuacja silnie eksponowana),
- c) nadbudowy kamienicy przy ul. Rękawka 47 – w części widocznej z ulicy,

d) zabudowy ogrodów i podworców poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

3) DOPUSZCZENIE:

a) nadbudowy dwóch kondygnacji domu przy ul. Limanowskiego 40 (do gabarytu kamienic sąsiednich), pod warunkiem zachowania rozwiązania fasady,

b) nadbudowy piętra domu przy ul. Rękawka 53, do gabarytów domów sąsiednich (przy nie przekroczeniu linii najwyższego gzymsu i kalenicy dachu) lub zastąpienie nowym budynkiem o gabarycie j.w.,

c) wprowadzenia nowej zabudowy w miejsce istniejącego domu ul. Rękawka 45 (wraz z posesją przy ul. Rękawka 43) o gabarycie odpowiadającym kamienicy przy ul. Rękawka 47,

d) lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż ulicy Rękawka.

6. Ustala się następujące parametry:

1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 22

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG PUBLICZNYCH – A8.UP**, z podstawowym

przeznaczeniem pod usługi publiczne.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

1) zieleni urządzonej,

2) nie wyznaczonych podjazdów do budynków,

3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

3. Podstawowym elementem zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającym ochronie jest budynek dawnego sądu wpisany do rejestru obiektów zabytkowych (**R**): ul. Czarnieckiego 3-5 wraz z działką nr 294 obr. 13.

4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) NAKAZ:

a) zachowania bryły budynku i kompozycji elewacji z detalami architektonicznymi,

b) utrzymania istniejącej linii zabudowy i charakteru obiektu użyteczności publicznej.

2) DOPUSZCZENIE: realizacji muru w liniach rozgraniczających.

5. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

6. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 23

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A9.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji zieleni urządzonej.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału

podlegającymi ochronie są:

- 1) linia pierzei ul. Limanowskiego,
- 3) kamienice wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**):  
ul. Limanowskiego 25, 29, Limanowskiego 31/Lwowska 29 oraz mur getta żydowskiego między kamienicami przy ul. Limanowskiego 25-29,
- 4) wnętrze kwartału.
5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) **NAKAZ**:
    - a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; ochrona kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej, ujednolicenia kolorystyki,
    - b) realizacji nowej zabudowy w granicy działki,
    - c) utrzymania i zaktywizowania usług w parterach pierzei ul. Limanowskiego i Lwowskiej,
    - d) likwidacji budynków parterowych u zbiegu ulic Józefińskiej i Lwowskiej, lub ich nadbudowę i budowę podcieni do linii rozgraniczającej,
    - e) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórza,
    - f) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),
    - g) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.
  - 2) **ZAKAZ**: nadbudowy kamienic przy ul. Limanowskiego 25, 29, 31/Lwowska 29 – w części widocznej z ulicy.
6. Nie ustala się wskaźników zainwestowania terenu.
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 24

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A10.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze.
2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:
  - 1) zieleni urządzonej,
  - 2) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
  - 3) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.
4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:
  - 1) linia istniejącej pierzei ul. Lwowskiej i ul. Józefińskiej,
  - 2) kamienice wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): ul. Józefińska 43, Józefińska 47/Lwowska 21,
  - 3) kamienica objęta ochroną względną (**T**): ul. Józefińska 45.
5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) **NAKAZ**:
    - a) rekonstrukcji całego kwartału zabudowy, poprzez budowę budynków tworzących zwarte pierzeje ulic Lwowskiej i Na Zjeździe, aż do pierzei ulicy Józefińskiej, wzdłuż linii rozgraniczających,
    - b) budowy budynków o wysokości do 12m (3 - 4 kondygnacyjnych) o nowoczesnej formie z zachowaniem zasad integracji zabudowy,

- c) likwidacji parterowych kiosków usługowych,
- d) połączenia i podziału działek będących własnością gminy w celu uzyskania możliwości zabudowy pierzejowej,
- e) realizacji nowej zabudowy w granicy działki,
- f) utrzymania i zaktywizowania usług w parterach pierzei ul. Limanowskiego i Lwowskiej w celu nadania ulicy Lwowskiej charakteru pasażu handlowego,
- g) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórza,
- h) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połaci dachowych),
- i) wyposażenia budynków mieszkalnych, sytuowanych w zachodniej linii rozgraniczającej, w skuteczne zabezpieczenia przed ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- j) utworzenia wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleni urządzoną z elementami małej architektury,
- k) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

#### 2) ZAKAZ:

- a) nadbudowy kamienicy przy ul. Józefińskiej 43 – w części widocznej z ulicy,
- b) zabudowy ogrodów i podworców poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi,
- c) budowy budynków z elementami wystającymi poza linie rozgraniczające.

#### 3) DOPUSZCZENIE:

- a) nadbudowy jednej kondygnacji kamienicy ul. Józefińska 47/Lwowska 21, w ramach podniesienia odcinka pierzei, pod warunkiem nawiązania do kontekstu urbanistycznego oraz wysokiej jakości projektu i wykonania,
- b) rozbudowy poddasza kamienicy ul. Józefińska 45, ze względu na wyższy gabaryt budynku sąsiedniego nr 43, w ramach podwyższenia odcinka pierzei, pod warunkiem nawiązania do kontekstu urbanistycznego,
- c) utworzenia pasażu wewnątrz kwartałowego.

#### 6. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 25

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - A11.ZP/B**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni urządzoną – park miejski p.n. **Bulwary Wiślane**.
2. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) NAKAZ:
- a) rekultywacji terenu i modernizacji wałów przeciwpowodziowych, urządzenia ścieżek rowerowych,
  - b) wprowadzenia komponowanej zieleni niskiej i elementów służących rekreacji (placyków, ścieżek dydaktycznych),
  - c) zabezpieczenia skarp terenowych,
  - d) stosowania przepisów odrębnych dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych.
- 2) ZAKAZ:
- a) zabudowy i lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń kubaturowych w obszarze bezpośrednio zagrożonym powodzią (ZZ),
  - b) robót i innych czynności, o których mowa w § 10 ust.1 pkt 6 i 8,



- c) umieszczania reklamy wielkogabarytowej.
3. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, zawartych w Rozdziale 1.
4. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 26

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - A11.ZP**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną.
2. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.
3. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) **NAKAZ**:
- a) kształtowania zieleni zgodnie z rozwiązaniami projektowymi dla całego terenu z uwzględnieniem otwarcia w kierunku Bulwarów Wiślanych i wprowadzenia zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej,
- b) realizacji alejek, małej architektury i oświetlenia wg projektu opracowanego dla całego terenu.
- 2) **ZAKAZ**:
- a) lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych,
- c) wykorzystywania terenu w celach komercyjnych.
4. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
5. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 27

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - A12.ZP/U**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną (50%) z usługami hotelowo-gastronomicznymi (50%).
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust.1 terenach ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:
- 1) usług komercyjnych,
- 2) urządzonych ciągów pieszych i dojazdów oraz podjazdów do budynków,
- 3) urządzeń komunikacji, dojazdów i zatok postojowych oraz miejsc postojowych, wyłącznie dla obsługi terenów,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących jest:
- 1) ich uzupełniający i obsługowy charakter dostosowany do wymogów przeznaczenia podstawowego,
- 2) spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu.
4. Podstawowym elementem zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającym ochronie względnej jest budynek dawnego magazynu solnego (**T**) przy ul. Na Zjeździe 8.
5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) **NAKAZ**:
- a) utrzymania gabarytu wysokości obiektów do 18,5m,
- b) wkomponowania nowych obiektów o wysokim standardzie i estetyce architektonicznej w historyczną tkankę miejską,
- c) kształtowania zieleni zgodnie z rozwiązaniami projektowymi dla całego

terenu z uwzględnieniem otwarcia w kierunku Bulwarów Wiślanych,  
d) realizacji alejek, małej architektury i oświetlenia wg projektu opracowanego dla całego terenu,  
e) kształtowania zielonych parkingów.  
2) DOPUSZCZENIE: przebudowy i rozbudowy budynku, o którym mowa w ust. 4, z możliwością korekty bryły i elewacji, w celu adaptacji do nowej funkcji ustalonej planem.  
6. Ustala się następujące parametry:  
1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,  
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.  
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.  
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 28

1. Wyznacza się **TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH – A12.U**,  
z podstawowym  
przeznaczeniem pod usługi komercyjne: obiekty biurowe, usługi nieuciążliwe, produkcję nieuciążliwą, handel detaliczny.  
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:  
1) usług publicznych,  
2) zieleni urządzonej i zieleni o charakterze izolacyjnym od linii kolejowej,  
3) urządzonych ciągów pieszych i dojazdów oraz podjazdów do budynków,  
4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.  
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących jest:  
1) uzupełniający i obsługowy charakter dostosowany do wymogów przeznaczenia podstawowego,  
2) spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 10% powierzchni terenu, z wyjątkiem przeznaczenia określonego w ust. 2 pkt 2.  
4. Podstawowym elementem zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającym ochronie jest lokalizacja stanowiska archeologicznego nr 16 w granicach posesji przy ul. Kącik 20. Konieczne jest spełnienie wymogów zawartych w § 11 ust.2 pkt 5.  
5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:  
1) NAKAZ:  
a) utrzymania gabarytu wysokości obiektów do 18,5m,  
b) wkomponowania nowych obiektów o wysokim standardzie i estetyce architektonicznej w historyczną tkankę miejską,  
c) porządkowania małej architektury, reklam i oświetlenia wg ustalonych formalnie reguł,  
d) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.  
6. Ustala się następujące parametry:  
1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 60 %,  
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 40%.  
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.  
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 29

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A12.MU**,  
z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową

wielorodzinna z usługami w parterze.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji zieleni urządzonej.

4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) NAKAZ:

a) utworzenia ciągu zabudowy – pierzei ul. Kącik o wysokiej estetyce architektonicznej i charakterze pasażu handlowego przy głównym ciągu pieszym,

b) realizacji nowej zabudowy w granicy działki,

c) lokalizacji zabudowy plombowej o wysokości do 12m w linii rozgraniczającej będącej obowiązującą linią zabudowy, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórze,

d) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),

e) sanacji północnej części kwartału z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej z elementami małej architektury,

f) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

2) ZAKAZ: zabudowy ogrodów i podworców poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

5. Ustala się następujące parametry:

1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 85 %,

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min.15%.

6. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

7. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

### § 30

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A13.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna z usługami w parterze, za wyjątkiem ust. 5 pkt 3 lit. a.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

1) zieleni urządzonej,

2) usług publicznych,

3) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,

4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

1) linie pierzei ulic: Lwowskiej, Dąbrówki, Janowa Wola, Kącik,

2) kamienice wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (E): ul. Lwowska 2, 4, 6, Lwowska 8/Dąbrówki 2, Dąbrówki 4/Janowa Wola 13,

3) wnętrze kwartału.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) NAKAZ:

a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; ochrony kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej,

b) utrzymania i zaktywizowania usług w parterach pierzei,

c) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy i w granicy

działki, przy nie przekroczeniu gabarytów budynków sąsiednich, ale nie wyższych niż 12,0m,  
d) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórze,  
e) sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleni urządzoną z elementami małej architektury,  
f) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

#### 2) ZAKAZ:

a) nadbudowy kamienic przy ul. Lwowskiej 2 i 6 – w części widocznej z okolicznych ulic,  
b) rozbudowy kamienicy przy ul. Dąbrówki 4/Janowa Wola 13 – w części widocznej od strony ulicy,  
c) zabudowy ogrodów i podworców poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

#### 3) DOPUSZCZENIE:

a) lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż ulicy Janowa Wola, Dąbrówki,  
b) nadbudowy jednej kondygnacji kamienicy przy ul. Lwowskiej 4, ze względu na wyższy gabaryt sąsiednich kamienic nr 2 i 6, pod warunkiem nawiązania do kontekstu urbanistycznego oraz wysokiej jakości projektu wykonania,  
c) nadbudowy jednej kondygnacji kamienicy przy ul. Lwowskiej 8/Dąbrówki 2, ze względu na wyższy gabaryt sąsiedniej kamienicy nr 6, pod warunkiem nawiązania do kontekstu urbanistycznego oraz wysokiej jakości projektu wykonania.

#### 6. Ustala się następujące parametry:

1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,  
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.  
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.  
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 31

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A14.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

1) zieleni urzędzonej,  
2) usług publicznych,  
3) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,  
4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

1) linie pierzei ulic: Dąbrówki, Traugutta,  
2) budynek wpisany do rejestru zabytków (**R**): ul. Janowa Wola 16/Dąbrówki 6,  
3) kamienice wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): ul. Dąbrówki 8, ul. Traugutta 5, 7, Dąbrówki 10/ Trugutta 9,  
4) wnętrza kwartału.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

#### 1) NAKAZ:

a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; ochrony kompozycji, artykulacji,

- zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej,
- b) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy i w granicy działki, przy nie przekroczeniu gabarytów budynków sąsiednich (linii najwyższego gzymsu i kalenicy dachu),
- c) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połaci dachowych),
- d) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórza,
- e) sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleń urządzonej z elementami małej architektury,
- f) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

## 2) ZAKAZ:

- a) rozbudowy kamienicy przy ul. Dąbrówki 8 – w części widocznej od strony ulicy,
- b) nadbudowy kamienic przy ul. Traugutta 5 i 9/Dąbrówki 10, w części widocznej z ulicy,
- c) zabudowy wnętrza kwartału (ogrodów i podworców) poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

3) DOPUSZCZENIE: nadbudowy kamienicy przy ul. Traugutta 7 do wysokości sąsiedniej kamienicy nr 9, pod warunkiem rozwiązania harmonijnego przejścia do bryły kamienicy nr 5, nawiązania do kontekstu urbanistycznego oraz wysokiej jakości projektu i wykonania.

7. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

8. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

9. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

## § 32

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A15.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, z wyjątkiem ust. 5 pkt 3.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) usług publicznych,
- 3) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

- 1) linie pierzei ulic: Dąbrówki, Traugutta, Lwowska,
- 2) kamienice wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): ul. Dąbrówki 5, 7, Dąbrówki9/Traugutta 11, 13, 15, 17, Traugutta19/ Dąbrowskiego 4, ul. Lwowska 18, Lwowska 20/Dąbrowskiego 2,
- 3) budynek objęty ochroną względną (**T**) ul. Lwowska 16,
- 4) wnętrze kwartału.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

### 1) NAKAZ:

- a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; ochrony kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej elewacji

frontowych,

b) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy i w granicy działki, przy nie przekroczeniu gabarytów budynków sąsiednich (linii najwyższego gzymsu i kalenicy dachu),

c) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórza,

d) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),

e) sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej z elementami małej architektury,

f) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

2) **ZAKAZ:**

a) rozbudowy kamienic przy ul. Dąbrówki 5, 7, 9/Traugutta 11, oraz przy ul. Dąbrowskiego 4/Traugutta 19 - w części widocznej od strony ulicy,

b) nadbudowy kamienic przy ul. Traugutta 13, 15 i 17 oraz ul. Lwowskiej 16 - w części widocznej z ulicy,

c) nadbudowy kamienic przy ul. Lwowskiej 18, 20/Dąbrowskiego 2 - w części widocznej z ulicy i okolicznych ulic,

d) zabudowy wnętrza kwartałów (ogrodów i podworców) poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi.

3) **DOPUSZCZENIE:** lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż ulicy Dąbrówki i Traugutta.

6. Ustala się następujące parametry:

1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 33

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A16.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, z wyjątkiem ust. 5 pkt 3 lit.a.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

1) zieleni urządzonej,

2) usług publicznych,

3) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,

4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

1) linie pierzei ulic: Traugutta, Dąbrowskiego,

2) budynki wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): kamienice:

ul. Traugutta 6, 10, 12, 22, 24, dom nr 18,

3) kamienica objęta ochroną względną (**T**) ul. Traugutta 20,

4) wnętrza kwartału.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ:**

a) utrzymania istniejących zwartych pierzei; ochrony kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej elewacji

frontowych,

- b) utworzenia pierzei kwartału: wschodniej i północnej, z elewacjami frontowymi w liniach rozgraniczających,
- c) budowy budynków o wysokości nie większej niż 15 m,
- d) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy i w granicy działki, przy nie przekroczeniu gabarytów budynków sąsiednich (linii najwyższego grzymsu i kalenicy dachu),
- e) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),
- f) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej jakości i estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórzka,
- g) utworzenia wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleń urządzonej z elementami małej architektury,
- h) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

## 2) ZAKAZ:

- a) nadbudowy kamienic przy ul. Traugutta 6, 20, 22 i 24 – w części widocznej z ulicy,
- b) nadbudowy kamienic przy ul. Traugutta 10 i 12 – w części widocznej z ulicy i okolicznych ulic,
- c) zabudowy wnętrza kwartału (ogrodów i podworców) poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

## 3) DOPUSZCZENIE:

- a) lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż nowotworzonych ulic,
- b) nadbudowy jednej kondygnacji domu przy ul. Traugutta 18, pod warunkiem nawiązania do kontekstu urbanistycznego oraz wysokiej jakości projektu i wykonania.

6. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min.30%.

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

## § 34

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ – A17.ZP i A18.ZP**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń publiczną urządzonej z dopuszczeniem usług komercyjnych.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji niewielkich obiektów usług komercyjnych (handel detaliczny, gastronomia).

3. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania, ustala się:

### 1) NAKAZ:

- a) kształtowania zieleni zgodnie z rozwiązaniami projektowymi dla całego terenu i wprowadzenia zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej,
- b) realizacji alejek, małej architektury i oświetlenia wg projektu opracowanego dla całego terenu,
- c) utrzymania wysokiego standardu lokowanych obiektów.

2) DOPUSZCZENIE: lokalizacji ekranów akustycznych, chroniących od hałasu spowodowanego ruchem kolejowym, pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w zieleń.

4. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

5. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenów,

wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 35

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A19.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, z wyjątkiem ust. 5 pkt 3.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urzędzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) usług publicznych,
- 3) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 4) urzędzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są budynki wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): kamienica przy ul. Dąbrowskiego 14 oraz dom przy ul. Dąbrowskiego 18.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

##### 1) NAKAZ:

- a) utworzenia pierzei ulic: Dąbrowskiego i nowotworzonych ulic zachodniej i wschodniej, z elewacjami frontowymi w liniach rozgraniczających,
- b) w przypadku istniejących budynków cofniętych poza linie rozgraniczające – nakaz budowy ogrodzeń stanowiących przegrodę wzrokową, lub formowanie ogrodzeń zielonych,
- c) budowy budynków o wysokości nie większej niż 12 m,
- d) realizacji nowej zabudowy w granicy działki,
- e) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej jakości i estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórza,
- f) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),
- g) utworzenia wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleń urządzonej z elementami małej architektury,
- h) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

##### 2) ZAKAZ:

- a) rozbudowy kamienicy przy ul. Dąbrowskiego 14 i domu nr 18 – w części widocznej od strony ulicy,
- b) zabudowy wnętrza kwartału (ogrodów i podworców) poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

##### 3) DOPUSZCZENIE:

- a) lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż nowotworzonych ulic,
- b) lokalizacji budynków pensjonatowych.

6. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 50 %,
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 36

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A20.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową



wielorodzinna z usługami w parterze, z wyjątkiem ust. 5 pkt 3.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urzędzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) usług publicznych,
- 3) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 4) urzędzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ustaleniu i ochronie są:

- 1) linie pierzei ulic: Św. Kingi, Lwowskiej i Limanowskiego,
- 2) budynki proponowane do wpisania do rejestru obiektów zabytkowych (**Z**): dawna willa „Kryształ” ul. Lwowska 30,
- 3) kamienice wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): ul. Lwowska 22/Dąbrowskiego 1, Dąbrowskiego 3, Św. Kingi 1a, 3, 5, 7, 11, 13, Św. Kingi 15/Hetmańska 3, Limanowskiego 41/Św. Kingi 1,
- 4) kamienica objęta ochroną względną (**T**) ul. Limanowskiego 33.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ**:

- a) utrzymania zwartej pierzei ul. Św. Kingi; ochrony kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej elewacji frontowych,
- b) utworzenia północnej pierzei kwartału, z elewacjami frontowymi w linii rozgraniczającej,
- c) w przypadku istniejących budynków cofniętych poza linie rozgraniczające – budowa ogrodzeń stanowiących przegrodę wzrokową, lub formowanie ogrodzeń zielonych,
- d) budowy budynków o wysokości nie większej niż 12 m,
- e) lokalizacji zabudowy plombowej w istniejącej linii zabudowy i w granicy działki, przy nie przekroczeniu gabarytów budynków sąsiednich (linii najwyższego gzymsu i kalenicy dachu),
- f) kontynuacji geometrii dachów sąsiadującej zabudowy (kąta nachylenia, wysokości i kierunku głównej kalenicy, układu połączeń dachowych),
- g) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej jakości i estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórz, a
- h) utworzenia i sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zieleni urządzonej z elementami małej architektury,
- i) usunięcia dobudówki północno-zachodniej budynku przy ul. Lwowskiej 30 i wprowadzenia zieleni komponowanej na działce,
- j) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

2) **ZAKAZ**:

- a) nadbudowy budynku (dawnej willi „Kryształ”) przy ul. Lwowskiej 30,
  - b) nadbudowy kamienicy przy ul. Lwowskiej 22/Dąbrowskiego 1 oraz kamienicy przy ul. Limanowskiego 41/Św. Kingi 1 – w części widocznej z okolicznych ulic,
  - c) nadbudowy kamienicy przy ul. Św. Kingi 1a, 3, 5, 7, 11 i 13 – w części widocznej od strony ulicy,
  - d) rozbudowy kamienicy ul. Hetmańska 3/Św. Kingi 15 – w części widocznej z okolicznych ulic,
  - e) rozbudowy kamienicy przy ul. Dąbrowskiego 3, w części widocznej od strony ulicy,
  - f) zabudowy wnętrza kwartału (ogrodów i podworców) poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.
- 3) **DOPUSZCZENIE**: lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług

wbudowanych wzdłuż ulicy Św. Kingi.

6. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 50 %,
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 37

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A21.MU**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, z wyjątkiem ust. 5 pkt 3.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) usług publicznych,
- 3) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ochronie są:

- 1) linie pierzei ulic: Św. Kingi, Limanowskiego, Hetmańskiej, Tarnowskiego,
- 2) kamienice wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): ul. Św. Kingi 2/Limanowskiego 43, Św. Kingi 6, 12, Limanowskiego 45/Tarnowskiego 1, ul. Hetmańska 5/Św. Kingi 14, ul. Tarnowskiego 1a, 5, 7.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) **NAKAZ**:

- a) utrzymania istniejącej zwartej pierzei przy ul. Tarnowskiego; ochrony kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej elewacji frontowych,
- b) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej jakości i estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórz, a
- c) realizacji nowej zabudowy w granicy działki,
- d) sanacji wnętrza kwartału z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej z elementami małej architektury,
- e) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.

2) **ZAKAZ**:

- a) nadbudowy kamienicy przy ul. Św. Kingi 2/Limanowskiego 43 i kamienicy Limanowskiego 45/Tarnowskiego – w części widocznej z okolicznych ulic,
- b) nadbudowy kamienicy przy ul. Św. Kingi 6, Tarnowskiego 5 i 7 – w części widocznej od strony ulicy,
- c) rozbudowy kamienicy przy ul. Hetmańskiej 5/Św. Kingi 14 – w części widocznej z okolicznych ulic,
- d) zabudowy wnętrza kwartału (ogrodów i podworców) poza wyjątkowymi i uzasadnionymi przypadkami w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

3) **DOPUSZCZENIE**:

- a) lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż ulic: Św. Kingi i Tarnowskiego,
- b) nadbudowy jednej kondygnacji kamienicy przy ul. Św. Kingi 12, pod warunkiem nawiązania do kontekstu urbanistycznego oraz wysokiej jakości projektu i wykonania,
- c) rozbudowy partii poddasza kamienicy przy ul. Tarnowskiego 1a, w ramach

wyrównania gabarytu z sąsiednim budynkiem narożnym (Limanowskiego 45), pod warunkiem nawiązania do kontekstu urbanistycznego oraz wysokiej jakości projektu i wykonania.

6. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenów, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 38

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ A22.MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze, z wyjątkiem ust. 5 pkt 3.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 rozumie się usługi śródmiejskie koncentrujące ważne dziedziny życia publicznego takie jak: nauka, kultura, sztuka, administracja, gastronomia, handel detaliczny, drobne rzemiosło usługowe.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) usług publicznych,
- 3) urządzonych ciągów pieszych i podjazdów do budynków,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i zagospodarowaniem terenu.

4. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego kwartału podlegającymi ustaleniu i ochronie są:

- 1) linia pierzei ulicy Tarnowskiego,
- 2) kamienica wpisana do rejestru zabytków (**R**): ul. Limanowskiego 47/49,
- 3) budynki wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): domy: ul. Tarnowskiego 6 i 8, kamienica ul. Tarnowskiego 10,
- 4) kamienice objęte ochroną względną (**T**): ul. Tarnowskiego 12, Tarowskiego 14/ Hetmańska 5.

5. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

- 1) **NAKAZ**:
  - a) utrzymania zwartej pierzei przy ul. Tarnowskiego; ochrony kompozycji, artykulacji, zachowanych elementów wystroju i podziałów stolarki okiennej elewacji frontowych,
  - b) rewitalizacji kamienicy przy ul. Limanowskiego 47/49,
  - c) wkomponowania nowej zabudowy o wysokiej jakości i estetyce architektonicznej w historyczną i zabytkową tkankę miejską, z zachowaniem architektonicznego charakteru zabudowy historycznej typowej dla Podgórze,
  - d) realizacji nowej zabudowy w granicy działki,
  - e) sanacji południowej części kwartału z przeznaczeniem pod zielenią urządzoną z elementami małej architektury,
  - f) każde zamierzenie inwestycyjne powinno zmierzać do osiągnięcia efektu rewitalizacji całego kwartału.
- 2) **ZAKAZ**: nadbudowy domu przy ul. Tarnowskiego 6 i kamienicy nr 10 – w części widocznej z ulicy.
- 3) **DOPUSZCZENIE**:
  - a) lokalizacji budynków mieszkalnych bez usług wbudowanych wzdłuż ulicy Tarnowskiego,
  - b) rozbudowy poddasza w części frontowej domu przy ul. Tarnowskiego 8, pod warunkiem, nie przekroczenia gabarytu kamienicy nr 10 i harmonijnego przejścia do niższej bryły domu nr 6, nawiązania do kontekstu urbanistycznego oraz wysokiej jakości projektu i wykonania.

6. Ustala się następujące parametry:

- 1) wskaźnik powierzchni zainwestowanej do 70 %,

- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 39

1. Wyznacza się **TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - A23.ZP**, z podstawowym przeznaczeniem pod zieleni urządzoną.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji niewielkich obiektów usług komercyjnych: handel detaliczny, gastronomia.
3. Utrzymuje się budynki proponowane do wpisania do ewidencji obiektów zabytkowych (**E**): kamienice przy ul. Hetmańskiej 4 i 6.
4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania, ustala się:
  - 1) **NAKAZ**:
    - a) kształtowania zieleni zgodnie z rozwiązaniami projektowymi dla całego terenu i wprowadzenia zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej,
    - b) realizacji alejek, małej architektury i oświetlenia wg projektu opracowanego dla całego terenu,
    - c) wysokiego standardu lokowanych obiektów.
  - 2) **DOPUSZCZENIE**: lokalizacji ekranów akustycznych, chroniących od hałasu spowodowanego ruchem kolejowym, pod warunkiem harmonijnego wkomponowania w zieleni.
5. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
6. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 40

1. Wyznacza się **TEREN PLACU WIELKOMIEJSKIEGO - A24.KP/U** z podstawowym przeznaczeniem pod formowany plac wielkomiejski z usługami handlu i gastronomii.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) zieleni urządzonej,
  - 2) urządzonych ciągów pieszych.
3. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego placu są:
  - 1) linia pierzei ulicy Wielickiej,
  - 2) budynek wpisany do rejestru zabytków (**R**): ul. Wielicka 2,
  - 3) wnętrze placu.
4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) **NAKAZ**:
    - a) kształtowania przestrzeni o miejskim charakterze (proporcje i sposób obudowy),
    - b) rozbiórki zabudowy tymczasowej,
    - c) lokalizacji zabudowy w obowiązującej linii zabudowy, w nawiązaniu do gabarytów budynków sąsiednich,
    - d) uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z właściwymi służbami konserwatorskimi, odpowiednio do zapisu w § 11,
    - e) rozwiązania architektonicznego estakady łącznicy kolejowej i placu w drodze konkursu.
  - 2) **ZAKAZ**: lokalizacji jakichkolwiek nowych obiektów kubaturowych we wnętrzu placu.
5. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

6. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 41

1. Wyznacza się **TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH - A25.KT**, z podstawowym przeznaczeniem pod terminal autobusowy.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) parkingu dla samochodów osobowych,
  - 2) usług handlu i gastronomii (pasażu handlowo – usługowego),
  - 3) zieleni urządzonej.
3. Warunkiem lokalizacji elementów, o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu.
4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) **NAKAZ:**
    - a) powiązania funkcjonalnego elementów przeznaczenia dopuszczalnego w oparciu o system węzła zintegrowanego oraz pionowej i poziomej segregacji ruchu,
    - b) utworzenia pasażu handlowo - usługowego tworzącego południową pierzeję placu A24.KP,
    - c) zadaszania płyty terminalu, tj. powierzchni na której znajdują się stanowiska autobusów i mikrobusów,
    - d) zapewnienia bezkolizyjnego połączenia ciągów pieszych ze skrzyżowaniem ul. Wielickiej z ul. Powstańców Wielkopolskich i Powstańców Śląskich oraz w przyszłości z przystankami Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej,
    - e) uwzględnienia w sposobie zagospodarowania terenu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - f) zharmonizowania małej architektury, reklam i oświetlenia z podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego terminalu oraz urządzeń komunikacyjnych zawartych w kwartale A26.KS.
  - 2) **DOPUSZCZENIE:**
    - a) rozwiązania przestrzennego programu terminalu na trzech poziomach,
    - b) usytuowania terminalu autobusowego nad parkingami (ewentualnie dwupoziomowymi) i powiązania go z przystankami tramwajowymi przy ul. Wielickiej oraz przewidywanymi w przyszłości przystankami szybkiej kolei miejskiej wzdłuż układu torowego PKP.
5. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
6. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 42

1. Wyznacza się **TEREN URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH - A26.KS**, z podstawowym przeznaczeniem pod parking dla samochodów osobowych.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) urządzeń związanych z realizacją terminalu autobusowego, o którym mowa w § 41,
  - 2) ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych funkcjonalnie z parkingiem i dojazdami.
3. Warunkiem lokalizacji elementów, o których mowa w ust. 2 jest dostosowanie ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu.
4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) **NAKAZ:**
    - a) lokalizacji parkingu z najbardziej efektywnym wykorzystaniem przestrzeni pod miejsca postojowe,

- b) urządzenia parkingu wraz z dojazdami oraz urządzeniami obsługi uczestników ruchu, zielenią przydrożną i urządzeniami technicznymi dróg, takimi jak: oświetlenie, odwodnienie, sterowanie ruchem, oznakowanie, bariery i ogrodzenia,
  - c) uwzględnienia w sposobie zagospodarowania terenu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - d) zharmonizowania małej architektury, reklam i oświetlenia projektowanego parkingu z elementami zagospodarowania przestrzennego terminalu o którym mowa w § 41.
- 2) DOPUSZCZENIE: lokalizacji parkingu piętrowego; do trzech kondygnacji, pod warunkiem zastosowania elewacji osłonowych dostosowanych formą do zabudowy terminalu.
5. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
6. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 5 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

#### § 43

1. Wyznacza się **TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH - B0.WS**, którego podstawowym przeznaczeniem są wody otwarte w korycie rzeki Wisły.
2. W granicach terenu wód otwartych nie dopuszcza się żadnych form zagospodarowania trwałego i tymczasowego, za wyjątkiem lokalizacji przystani i kładki pieszej usytuowanej na rzece na przedłużeniu ulicy Przemysłowej.

#### § 88

##### **Tereny Dróg Publicznych,**

w podziale na:

- 1) drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **A.KDG**,
  - 2) drogi zbiorcze z tramwajem, oznaczone symbolem **A.KDZ+T**,
  - 3) drogi lokalne, oznaczone symbolem **A.KDL**,
  - 4) droga lokalna z tramwajem, oznaczona symbolem **A.KDL+T**,
  - 5) drogi dojazdowe, oznaczone symbolem **A.KDD**,
  - 6) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem **A.KDX**.
2. Dla poszczególnych elementów układu dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się rezerwy terenu określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi; ich minimalne szerokości wynoszą:
- 1) 30 m dla terenu A.KDG,
  - 2) 20 m dla terenu A.KDZ+T,
  - 3) 12 m dla terenu A.KDL,
  - 4) 12 m dla terenu A.KDL+T,
  - 5) 10 m dla terenu A.KDD,
  - 6) 8 m dla terenu A.KDX.
3. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg, odpowiednio do ich klasy i przeznaczenia, są:
- 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, torowisko tramwajowe, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki, perony i zadaszenia przystankowe,
  - 2) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrodzenia, znaki drogowe, urządzenia sterowania ruchem, obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
4. Urządzeniami o przeznaczeniu dopuszczalnym mogą być:
- 1) ciągi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z parkingiem i dojazdami,
  - 2) obiekty małej architektury.
5. Warunkiem lokalizacji elementów, o których jest mowa w ust. 4, jest:
- 1) uzyskanie zgody zarządcy drogi,
  - 2) dostosowanie ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego,

szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu.

6. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

7. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w § 87 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 89

#### 1. W OBSZARZE A

wyznacza się

1) **TEREN LINII KOLEJOWEJ – A.KK**, z podstawowym przeznaczeniem pod linię kolejową średnicową relacji Kraków – Medyka (w ciągu magistrali europejskiej E 30),

2) **TEREN ŁĄCZNICZY KOLEJOWEJ - KK**, usytuowanej na estakadzie, dla realizacji połączenia linii kolejowej Kraków – Medyka (szlak Kraków – Kraków Płaszów) z linią Kraków Płaszów – Oświęcim.

2. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających terenów są:

1) drogi szynowe i obiekty inżynierskie,

2) urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nietrakcyjnej i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.

3. Urządzeniami o przeznaczeniu dopuszczalnym w obrębie linii rozgraniczających terenów są ciągi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z koleją.

4. Warunkiem lokalizacji elementów, o których jest mowa w ust.3 jest:

1) uzyskanie zgody zarządcy terenu,

2) dostosowanie ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu.

5. Użytkowanie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni terenu.

6. Do czasu realizacji łącznicy kolejowej (KK), obowiązuje określone w § 40 przeznaczenie terenu pod część placu wielkomiejskiego.

7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszyć ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

8. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w § 87 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.

§ 91

1. **W OBSZARZE B** wyznacza się **Tereny Dróg Publicznych**, w podziale na:

(...)

4) drogi dojazdowe, oznaczone symbolem **B.KDD**,

(...)

2. Dla poszczególnych elementów układu dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się, rezerwy terenu określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi; ich minimalne szerokości wynoszą:

(...)

4) 10 m dla terenu B.KDD,

(...)

3. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg, odpowiednio do ich klasy i przeznaczenia, są:

1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, torowisko tramwajowe, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe, zatoki, perony i zadaszenia przystankowe,

2) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, znaki drogowe, urządzenia sterowania ruchem, obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

4. Urządzeniami o przeznaczeniu dopuszczalnym mogą być:

- 1) ciągi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z parkingiem i dojazdami,
  - 2) obiekty małej architektury.
5. Warunkiem lokalizacji elementów, o których jest mowa w ust. 4, jest:
- 1) uzyskanie zgody zarządcy drogi,
  - 2) dostosowanie ich do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego, szczególnie do warunków bezpieczeństwa ruchu.
- 94
6. Konieczne jest spełnienie innych wymogów zagospodarowania terenu, wynikających z przepisów odrębnych oraz zasad obsługi komunikacyjnej określonej w § 87 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 6.
7. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru objętego planem, w szczególności ustaleń zawartych w Rozdziale 1.

## ***8. Informacje z analizy rynku nieruchomości***

W celu określenia wartości nieruchomości na potrzeby niniejszego opracowania, wykonano analizę rynku nieruchomości obejmującą terytorialnie obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z terenami przyległymi. Stanowiły go grunty położone w obrębie geodezyjnym nr 14 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Przedział czasowy analizy obejmował lata 2014 - 2020. Dokonano analizy rejestru cen i wartości prowadzonego w ramach ewidencji gruntów i budynków.



## II. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI

### 1. Ograniczenia z tytułu uchwalenia planu

**Zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:
  - 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
  - 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

Powstanie roszczeń z tego tytułu może powstać głównie, w wyniku:

- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez przeznaczenie terenu.
- ograniczenia w zagospodarowaniu poprzez linie zabudowy, w przypadku „wymiany” istniejących budynków;

Precyzyjne określenie potencjalnej wysokości odszkodowań, z odpowiednim prawdopodobieństwem, na etapie sporządzania prognozy nie jest możliwe m.in. z powodu:

- indywidualnego charakteru ograniczeń,
- różnych możliwości zaspokojenia roszczeń m.in. wykup, zamiana,
- braku określenia terminu powstania roszczeń,
- występowania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach,
- potrzeby ustalania wysokości odszkodowań podejściem dochodowym.

### 2. Wydatki związane z obniżeniem wartości nieruchomości

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości ulegnie obniżeniu, to właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje od gminy odszkodowanie, równe różnicy między wartością przed uchwaleniem planu, a wartością po uchwaleniu. Przy czym właściciel ten (lub użytkownik wieczysty) powinien wykazać faktyczną wartość odszkodowania.

Warunkami koniecznymi do roszczeń odszkodowawczych są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący,
- nie skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 36 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Na obszarze objętym projektem planu nie prognozuje się obniżenia wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu miejscowego.**

### **3. Dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości**

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrośnie, to Gminie przysługuje prawo pobrania jednorazowej opłaty od właściciela lub użytkownika wieczystego, stanowiącej do 30% wzrostu wartości nieruchomości. Warunkami koniecznymi są:

- formalny akt zbycia nieruchomości,
- zgłoszenie roszczenia w okresie do 5 lat, od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

**Dla przedmiotowego obszaru nie prognozuje się dochodu wynikającego ze wzrostu wartości nieruchomości.**

### **4. Podatek od nieruchomości**

Podatek od nieruchomości jest dochodem własnym gminy; wysokość stawek podatku dla różnych rodzajów nieruchomości i przeznaczeń ustala organ samorządu terytorialnego, lecz w granicach określonych Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

Uchwała Nr XLV/1201/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 września 2020 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, ustala stawkę podatku, wynoszącą rocznie:

#### 1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,99 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- b) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 0,30 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 0,30 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- d) pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych – 4,99 zł od 1 ha powierzchni,
- e) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,36 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- f) niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 poz. 802 i 1086), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego – 3,28 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
- g) pozostałych – 0,52 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni;

#### 2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,85 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 24,84 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie branż wymienionych w załączniku nr 2 do uchwały nr LXXXI/1060/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2009 r. w sprawie przyjęcia programu gospodarczego wspierania przedsiębiorczości

- w zakresie branż chronionych i zanikających (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2013 r. poz. 1973, z późn. zm.) – 12,42 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 11,62 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – 2,02 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie kultury fizycznej i sportu – 7,45 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogrodów zoologicznych – 7,45 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) związanych z prowadzeniem żłobków i klubów dziecięcych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2020 r. poz. 326 i 568) – 1,24 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) zajętych na prowadzenie stołówek szkolnych w budynkach szkół – 1,24 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- j) zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 5,86 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- k) pozostałych – 8,37 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) od budowli:

- a) 2 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- b) stadionów sportowych wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość techniczno-użytkową – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- c) związanych z prowadzeniem ogrodów zoologicznych – 0,1 % ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

**Tabela 3. Prognozowane wartości podatku od budynków wskutek wypełniania ustaleń projektu planu - w terenach podlegających zmianom w zakresie opodatkowania w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód”**

Symbol przeznaczenia	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Wskaźnik przejścia powierzchni	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana wielkość podatków od budynków	
					Stawka [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MW/U.1	250	3,2	0,7	112	24,84	2 782
				448	0,85	381
MW/U.2	976	3,8	0,7	519	24,84	12 898
				2077	0,85	1 765
U.2	4 133	2,7	0,7	7 811	24,84	194 034
MW.2	2 201	2	0,7	3 081	0,85	2 619
MW.10	540	2,7	0,7	1 021	0,85	868
MW.11	945	3,8	0,7	2 514	0,85	2 137
MW.12	4 655	2,4	0,7	7 820	0,85	6 647
<b>Razem:</b>	<b>13 700</b>			<b>25 404</b>		<b>224 131</b>

## 5. Wpływ na obrót nieruchomościami gminy

Dla określenia ewentualnych dochodów Gminy związanych z obrotem nieruchomościami, założono, że nieruchomości, stanowiące zasób gminny, zostaną sprzedane. Dotyczy to nieruchomości dotychczas nie zabudowanych, lub częściowo zabudowanych, z możliwością zagospodarowania zgodnego z projektowanym przeznaczeniem. Przyjęta na potrzeby prognozy forma obrotu nieruchomościami, nie wyklucza innego sposobu zagospodarowania mienia np. dzierżawa, zamiana.

**Tabela 4. Dochody związane ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zasób gminny w obszarze objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód”**

Przeznaczenie	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]	Wartość [zł]
MW/U.1	408	2500	1 020 000
<b>Razem:</b>	<b>408</b>		<b>1 020 000</b>

Prognozuje się, że ze sprzedaży gruntów stanowiących zasób gminny Gmina Kraków może uzyskać ok. 1 mln zł.

## 6. Inne dochody gminy związane z uchwaleniem planu

Dodatkowymi źródłami dochodów własnych gminy, które mogą wystąpić w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Zabłocie - Zachód” mogą być :

- Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. W związku z uchwaleniem planu miejscowego dla obszaru „Zabłocie - Zachód” może nastąpić zwiększenie ilości transakcji nieruchomościami, a w związku z tym zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wysokość udziału gminy we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych, ( tj. od podatników tego podatku zamieszkałych na obszarze gminy) wynosi 39,34 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby nowych mieszkańców, (którzy nie zamieszkiwali do tej pory na terenie gminy), zameldowanych na obszarze objętym planem miejscowym. Prognozuje się, że wskutek założeń projektu planu dochody z tego tytułu wzrosną.
- Wpływy z podatku dochodowego od osób prawnych. Wysokość udziału we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych, (tj. od podatników tego podatku), posiadających siedzibę na terenie gminy, wynosi 6,71 %. Wysokość wpływów do budżetu gminy będzie zależała wyłącznie od liczby firm i przedsiębiorstw, które postanowią przenieść działalność z poza Krakowa, bądź założyć swoje siedziby na obszarze objętym planem miejscowym. W projekcie planu analizowanego obszaru wyznaczone zostały nowe tereny przeznaczone pod usługi.

### **III. WYDATKI NA INWESTYCJE DROGOWE I INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich m.in. zakres:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania, oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Przepisy Prawa energetycznego precyzują w w/w zakresie zadania gminy dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe. Należą do nich:

1. planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy;
2. planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy;
3. finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy.

Tylko zadania określone w pkt. 2 i 3 będą obciążać budżet gminy, w zakresie ustalonym w przyszłych programach.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków bytowych na terenie gminy Kraków należy do zadań Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. Jest to spółka komunalna, ale posiadająca własny budżet i w większości samofinansująca. Dlatego też w poniższej analizie pominięto szacowanie kosztów związanych z inwestycjami w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz wodociągami. Dokonano analizy kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych i oświetlenia ulicznego.

#### ***1. Nabycie nieruchomości pod inwestycje drogowe***

W związku z potrzebą realizacji planowanych inwestycji komunikacyjnych, niezbędne staje się nabycie nieruchomości, pod te inwestycje. Dotyczy to nieruchomości, które nie stanowią zasobu gminnego i zasobu Skarbu Państwa, ponieważ założono, że nastąpi ewentualne przekazanie w formie darowizny na rzecz Gminy nieruchomości Skarbu Państwa, na realizację celów publicznych.

Przy obliczaniu powierzchni przeznaczonych do wykupu w liniach rozgraniczających dróg zastosowano kryterium własnościowe, nie różnicując wykupu powstałego na skutek realizacji planu miejscowego, jak również wykupu wynikającego z potrzeby regulacji stanu prawnego. Sytuacja taka podyktowana jest potrzebą kompleksowych regulacji własnościowych, których inicjację może stanowić plan miejscowy.

Projekt planu zakłada, że Gmina Kraków będzie zobligowana do wykupu około 1,3 ha pod drogi publiczne i 0,03 ha pod zielen. Łączny szacunkowy koszt wykupu tych terenów wyniesie ok. 10 mln zł.

**Tabela 5. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod inwestycje drogowe w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
KDL.1	8	800	6 400
KDLT.1	2 483	800	1 986 400
KDD.2	133	800	106 400
KDD.3	21	800	16 800
KDD.5	1 052	800	841 600
KDD.11	4 719	800	3 775 200
KDD.17	12	800	9 600
KDD.18	27	800	21 600
KDZT.2	234	800	187 200
KDG.1	3 261	800	2 608 800
KP.2	936	800	748 800
<b>Razem:</b>	<b>12 886</b>		<b>10 308 800</b>

**Tabela 6. Szczegółowe zestawienie terenów do wykupu pod zielen w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód”**

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wartość całkowita [zł]</b>
ZP.4	217	500	108500
ZP.7	112	500	56000
<b>Razem:</b>	<b>329</b>		<b>164 500</b>

<b>Suma:</b>	<b>10 473 300</b>
--------------	-------------------

## **2. Koszty wykonania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej**

Analiza związana z wykonaniem infrastruktury na terenie mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód” obejmuje analizę wydatków związanych z wykonaniem:

- systemu drogowego,
- ciągów pieszo-jezdných,
- chodników,
- oświetlenia ulicznego,

W celu określenia nakładów finansowych posłużono się Biuletynem Cen Obiektów Budowlanych –SEKOCENBUD” cz. II – obiekty inżynierskie – III kwartał 2021 r.

**Tabela 7. Całkowite nakłady na wykonanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej w terenie objętym mpzp dla obszaru „Zabłocie - Zachód”**

**Jezdnia**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDD.5</b>	2112-311	1680	291	<b>488 880</b>
2	<b>KDD.11</b>		2380		<b>692 580</b>
					<b>1 181 460</b>

**Chodnik**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDD.5</b>	2112-531	1400	209	<b>292 600</b>
2	<b>KDD.11</b>		2720		<b>568 480</b>
					<b>861 080</b>

**Oświetlenie dróg:**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDD.5</b>	2112-826	210	189	<b>39 690</b>
2	<b>KDD.11</b>		340		<b>64 260</b>
					<b>103 950</b>

**Kanalizacja opadowa:**

Lp.	Przeznaczenie	Obiekt	Długość [m]	Cena jednostkowa [zł/m]	Cena ogółem [zł]
1	<b>KDD.5</b>	2112-815	231	1342	<b>310 002</b>
2	<b>KDD.11</b>		374		<b>501 908</b>
					<b>811 910</b>

<b>suma</b>	<b>2 958 400</b>
-------------	------------------

## IV. PODSUMOWANIE

### 1. Konkluzje

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego uwarunkowane jest wieloma czynnikami, wewnętrznymi jak i zewnętrznymi. Przez czynniki wewnętrzne (zależne) należy rozumieć te procesy, które w znacznym stopniu są uzależnione od samorządu gminnego, jego zdolności finansowych i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można m.in. proces budowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Jako element zewnętrzny największe znaczenie będzie miał czynnik gospodarczy, przejawiający się m.in. dynamiką inwestycji.

Na potrzeby niniejszej prognozy, dokonano analizy przepływów finansowych, przyjmując projekcję czasową wynoszącą 10 lat. Z uwagi na brak możliwości długoterminowego prognozowania wydatków budżetowych gminy, szczególnie w zakresie inwestycji infrastrukturalnych, dokonano proporcjonalnego rozkładu wydatków w okresie projekcji. Taki sam model zastosowano przy analizowaniu dochodów.

**Tabela 8. Prognozowany bilans finansowy w poszczególnych latach w okresie 10 lat od uchwalenia mpzp dla obszaru objętego mpzp „Zabłocie - Zachód”**

Lata	Wydatki		Dochody			Bilans w poszczególnych latach w okresie 10 lat
	Wykup nieruchomości pod drogi i zieleń	Wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	Oplata planistyczna	Wpływy z podatku od nieruchomości	Dochody związane z obrotem nieruchomości gminnych	
1	1 745 550					-1 745 550
2	1 745 550				510 000	-1 235 550
3	1 745 550	591 680			510 000	-1 827 230
4	1 745 550	591 680				-2 337 230
5	1 745 550	591 680		44 826		-2 292 404
6	1 745 550	591 680		67 239		-2 269 991
7		591 680		112 066		-479 614
8				224 131		224 131
9				224 131		224 131
10				224 131		224 131
	<b>10 473 300</b>	<b>2 958 400</b>	<b>0</b>	<b>896 524</b>	<b>1 020 000</b>	<b>-11 515 176</b>

Zestawienie to cechuje ujemny bilans finansowy dla gminy Kraków, wynoszący około 11,5 mln zł (Tabela 8).

### 2. Zalecenia wynikające z prognozy

Należy po wejściu w życie planu miejscowego, ujawnić stosownie do art. 109 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo pierwokupu.