

UCHWAŁA NR LV/531/04

Rady Miasta Krakowa

z dnia 8 września 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Salwator” w Krakowie.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 136, zm.: Dz. U. Nr 41 poz. 412 i Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112/ w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41/ Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I **Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Salwator w Krakowie, zwany dalej „planem”. Załącznikami do niniejszej Uchwały są:
 - 1/ załącznik nr 1, określający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
 - 2/ załącznik nr 1a, uściślający warunki zagospodarowania terenów w zakresie dopuszczonych wysokości zabudowy,
 - 3/ załącznik nr 2, określający zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.
2. Ustalenia planu dotyczą obszaru położonego w zachodniej części Krakowa, którego granice stanowią: od północy i wschodu - al. F. Focha i rzeka Rudawa do jej ujścia do Wisły, od południa - rzeka Wisła, od zachodu - granica opracowania planu miejscowego dla terenów zwolnionych z rezerwy pod przebieg Trasy Zwierzynieckiej /rejon cmentarza przy al. Waszyngtona i ul. Zaścianek/.
3. Ustala się cel planu:
 - 1/ podstawowym celem regulacji zawartych w planie jest utrwalenie istniejącego charakteru os. Salwator i uporządkowanie jego przestrzeni publicznych,
 - 2/ charakter obszaru określają następujące cechy, które wymagają zachowania i utrwalenia:
 - a/ willowy typ zabudowy mieszkalnej,
 - b/ układ urbanistyczny,
 - c/ duży udział zieleni w formie ogrodów i terenów otwartych,
 - d/ atrakcyjność ekspozycji krajobrazowej /czynnej i biernej/,
 - e/ historyczna wartość zabudowy i układu urbanistycznego,

- f/ użytkowanie towarzyszące zabudowie mieszkalnej nie wywołujące uciążliwości i obniżenia standardu sąsiedztwa,
- 3/ wszystkie przedsięwzięcia – związane z użytkowaniem przestrzeni os. Salwator – stojące w sprzeczności lub mogące naruszyć cechy wymienione w pkt 2 należy uznać za niezgodne z planem. W szczególności dotyczy to:
- a/ dysharmonijnej, nie utrzymanej w lokalnej skali zabudowy,
 - b/ inwestycji powodujących pogorszenie warunków środowiska i uciążliwość sąsiedztwa,
 - c/ wszystkich innych elementów negatywnie wpływających na środowisko przyrodniczo-kulturowe i krajobraz.

§ 2.

Integralną częścią tekstowych ustaleń planu są następujące elementy wyznaczone na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały /zał. nr 1 i zał. nr 2/:

1. Ściśle ustalone **linie rozgraniczające** terenów o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach ich zagospodarowania, oznaczonych następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - 1/ **MN 1** – tereny zabudowy willowej na wzgórzu św. Bronisławy,
 - 2/ **MN 2 /MN 2.1 ÷ MN 2.4/** – tereny zabudowy mieszkalnej w strefie ochrony sylwety wzgórza św. Bronisławy,
 - 3/ **MN 3 /MN 3.1 ÷ MN 3.3/** – tereny zabudowy mieszkalnej na południowym stoku Salwatora,
 - 4/ **MN 4 /MN 4.1 ÷ MN 4.3/** – tereny zabudowy mieszkalnej wzdłuż ulicy Królowej Jadwigi,
 - 5/ **MN 5 /MN 5.1 ÷ MN 5.2/** – enklawy zabudowy mieszkalnej w strefie ogrodów,
 - 6/ **MU /MU 1 ÷ MU 6/** – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej,
 - 7/ **UP** – tereny usług publicznych,
 - 8/ **UK** – tereny usług sakralnych,
 - 9/ **ZO /ZO 1 ÷ ZO 3/** – tereny otwarte,
 - 10/ **ZP /ZP 1 ÷ ZP 2/** – tereny zieleni publicznej,
 - 11/ **KZ+T, KZ, KL, KD** – tereny tras komunikacyjnych,
 - 12/ **KDX** – ciągi pieszo-jezdne,
 - 13/ **KX /KX.1, KX.2/** – teren komunikacji pieszej,
 - 14/ **ZC /ZC 1, ZC 2/** – tereny cmentarza,
 - 15/ **W** – teren wód otwartych.
2. Dla uściślenia ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów, warunków zagospodarowania terenów ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej:

- 1/ **nieprzekraczalne linie zabudowy** określające dopuszczalne położenie i wysokość nowych lub modernizowanych budynków i innych obiektów kubaturowych,
 - 2/ **linie kształtowania wnętrza urbanistycznego Placu Na Salwatorze** wyznaczające przestrzeń, która stanowi tzw. ścianę wnętrza krajobrazowego i wymaga harmonijnego zakomponowania; Zasady kompozycji zawarte zostały w ustaleniach dla terenu KX.1 i ZP.2.
 - 3/ **pierzeje ulicy Księcia Józefa i ulicy Królowej Jadwigi** wyznaczające przestrzeń publiczną wymagającą ukształtowania w formie wnętrza urbanistycznego o charakterze miejskim, poprzez dochowanie następujących warunków:
 - a/ zachowanie skali zabudowy /utrzymanie gabarytów wysokości, powierzchni zabudowy i podziałów/,
 - b/ lokalizację wzdłuż ulic obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych usytuowanych frontem do ulicy wzdłuż istniejącej lub wyznaczonej w planie linii zabudowy,
 - c/ zakaz lokalizacji wieloprzestrzennych reklam /tzw. billboardów/ na budynkach i ogrodzeniach,
 - d/ w zagospodarowaniu działek należy przewidzieć zielen komponowaną wzdłuż ogrodzeń od strony ulicy,
 - e/ projekty wszystkich obiektów i urządzeń zlokalizowanych przy w/w. ulicach winny zawierać graficzne przedstawienie zasad ich wkomponowania w pierzeje na odcinku co najmniej 100 m /w szczególności: gabaryty, rytmika podziałów, materiały wykończeniowe, rodzaje nawierzchni, rodzaj zieleni, sposób oświetlenia, ogrodzenia, itp./,
 - f/ zachowanie istniejących obiektów i elementów architektonicznych o wysokich walorach estetycznych i stylowych, a modernizację i przekształcanie obiektów dysharmonijnych i zdegradowanych.
 - 4/ **ścieżki rowerowe** wskazujące tereny, na których obowiązuje:
 - a/ wytyczenie i urządzenie ogólnodostępnych ścieżek rowerowych,
 - b/ w przypadku przebiegu ścieżki wzdłuż ulicy – wytyczenie i urządzenie oznakowanego pasa dla ruchu rowerowego.
3. Zgodnie z wymaganiami ustaw szczególnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone:
- 1/ **granice ochrony konserwatorskiej**, które wyznacza się dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
 - a/ Zespół Kościoła i Klasztoru ss. Norbertanek,
 - b/ Kościół Najświętszego Salwatora,
 - c/ Kaplica św. Małgorzaty,
 - d/ Dawna plebania przy ul. Królowej Jadwigi 20,
 - e/ Dwór przy ul. Królowej Jadwigi 35,
 - f/ Willa – ul. Anczyca 1,

- g/ Willa – ul. Anczyca 7,
 - h/ Willa – ul. św. Bronisławy 15,
 - i/ Willa – ul. św. Bronisławy 24,
 - j/ Willa – ul. św. Bronisławy 26,
 - k/ Aleja Waszyngtona,
- 2/ dla obiektów wymienionych w pkt 1 obowiązuje:
- a/ zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,
 - b/ ochrona sieci drożnej, wielkości i kształtu działek, na której usytuowane są obiekty zabytkowe oraz zieleni,
 - c/ ochrona widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia,
 - d/ zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy konkurencyjnej bądź dysharmonijnej,
 - e/ poprawa formy obiektów zabytkowych w przypadku ich przebudowy,
 - f/ wszelkie działania inwestycyjne w tym terenie podlegają uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3/ **orientacyjne lokalizacje stanowisk archeologicznych**, określające tereny, dla których prowadzenie prac budowlano-ziemnych musi zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych oraz – w razie potrzeby – zapewnienie warunków dla stałego nadzoru archeologicznego,
- 4/ **granica Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego** dla którego obowiązują zasady zagospodarowania określone w planie ochrony Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych powołanym Rozporządzeniem Nr 6 Wojewody Krakowskiego dnia 16 maja 1997 r. /Dz. U. Woj. Krakowskiego z dnia 5 czerwca 1997 r. Nr 18 poz. 113/, zatwierdzonym Rozporządzeniem Nr 28 Wojewody Krakowskiego z dnia 15 października 1998 r. /Dz. Urz. Woj. Krakowskiego z dnia 22 października 1998 r. Nr 24 poz. 220/,
- 5/ **granice strefy sanitarnej od cmentarza.**
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się ponadto ochronę następujących terenów:
- 1/ **Ochrona historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego wzgórza św. Bronisławy**, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązuje:
- a/ ochrona i konserwacja obiektów zabytkowych zarówno wpisanych do rejestru jak i do ewidencji zabytków,
 - b/ zachowanie kształtu i wielkości działek,
 - c/ zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej,
 - d/ zakaz wznoszenia nowych budynków i budowli,
 - e/ uzyskanie pozytywnych uzgodnień z organem właściwym w sprawach ochrony dóbr kultury dla wszelkich działań inwestycyjnych, w tym również lokalizacji i formy reklam,

2/ **Ochrona widokowa wzgórza św. Bronisławy**, w granicach wyznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązuje:

- a/ ochrona i zakaz zabudowy osi widokowych /określonych na rysunku planu/ na wzgórzu św. Bronisławy i wznoszenie obiektów konkurencyjnych,
- b/ szczególna ochrona gabarytów zabudowy mająca na celu zachowanie i ekspozycję sylwety wzgórza św. Bronisławy,
- c/ ochrona istniejącej zieleni,
- d/ zachowanie ukształtowania terenu,
- e/ uzyskanie pozytywnych uzgodnień z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych /w tym również lokalizacji i formy reklam oraz formy ogrodzeń/,
- f/ projekty wszystkich inwestycji powinny zawierać graficzne przedstawienie zasad wkomponowania nowej zabudowy w otaczający teren, ilustrowane na uwierzytelnionych geodezyjnie przekrojach podłużnych i poprzecznych, zawierających rzędne terenu i rzędne najwyższych punktów projektowanych budynków i budynków sąsiednich. Zasięg przekrojów powinien umożliwiać analizę powiązania nowej zabudowy z bezpośrednim otoczeniem i zabudową historyczną wzgórza św. Bronisławy.

3/ **ochrona konserwatorska cmentarza Salwatorskiego** w granicach wyznaczonych na rysunku planu, gdzie obowiązuje:

- a/ ochrona i konserwacja zabytkowej zieleni /starodrzewu/,
- b/ zachowanie zabytkowego ogrodzenia cmentarza, układu alejek i cennych zabytkowych nagrobków,
- c/ uzyskanie pozytywnych uzgodnień z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 3.

Wszędzie gdzie jest mowa o wysokości zabudowy rozumieć przez to należy:

- 1/ **wysokość bezwzględną** obiektu określoną w m n.p.m., jako rzędną kalenicy budynku bądź jego najwyższego punktu /konstrukcji dachu lub wieży/,
- 2/ **wysokość względną** obiektów określoną w metrach, liczoną od poziomu gruntu w jego najniższym punkcie do kalenicy budynku bądź do najwyższego jego punktu /konstrukcji dachu, wieży, attyki/,
- 3/ jako parametr wykorzystania terenów przyjmuje się **wskaźnik intensywności zabudowy** w postaci:

$$I = \frac{P}{T}$$

gdzie:

P = suma pow. wszystkich kondygnacji naziemnych /mieszkalnych i usług/ liczona w zewnętrznym obrysie murów,

T = całkowita pow. terenu działki ewidencyjnej znajdująca się w granicach terenu, objętego obowiązkiem określenia wskaźnika intensywności.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4.

Utrzymanie bądź przebudowa istniejących oraz realizacja nowych budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów – nie mogą naruszać:

- 1/ praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiadujących,
- 2/ norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
- 3/ innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony zabytków i krajobrazu – określonych w przepisach odrębnych,
- 4/ ograniczeń w dysponowaniu terenem, wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do przepisów odrębnych i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /t.j.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późniejszymi zmianami/.

§ 5.

1. Konieczne ulice dojazdowe do działek – nie wyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi o min. szer. 5,5 m, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów. Zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się w sąsiedztwie, ze wskazaniem sposobu włączenia do lokalnego układu komunikacyjnego oraz możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
2. Parkingi przewidziane dla obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której są zlokalizowane.

§ 6.

W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, o charakterze lokalnym, niezbędnych dla obsługi osiedla.

§ 7.

1. W granicach całego terenu objętego planem obowiązuje zakaz:
 - 1/ lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - 2/ lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego wg obowiązujących przepisów,
 - 3/ likwidacji i naruszania istniejącego drzewostanu /z wyjątkiem wycinania pojedynczych drzew ze względów bezpieczeństwa i zabiegów pielęgnacyjnych/,
 - 4/ naruszania istniejących skarp terenowych i murów oporowych.

2. W granicach całego terenu objętego planem obowiązuje zachowanie istniejącej formy architektonicznej w zakresie obrysu budynku, jego wysokości oraz kształtu dachu dla wszystkich obiektów wpisanych do rejestru zabytków.
3. W granicach objętych planem zmiany formy architektonicznej budynków wpisanych do ewidencji zabytków, dokonywane w zakresie obrysu budynku, jego wysokości i kształtu dachu wymagają pozytywnego uzgodnienia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.
4. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w granicach objętych planem wymagają na etapie opracowania projektu przedstawienia zasad ich wkomponowania w otoczenie. Zakres przestrzenny koncepcji zagospodarowania obejmować winien co najmniej tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji, a zakres przedmiotowy wymaga opracowania i przedstawienia:
 - 1/ powiązań funkcjonalnych projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową,
 - 2/ powiązań widokowych /rozwiązanie pierzei, wnętrz, perspektyw widokowych itp./,
 - 3/ sposobu zachowania istniejącej zieleni oraz układu zieleni projektowanej,
 - 4/ zasad obsługi komunikacyjnej oraz powiązania z systemem komunikacji,
 - 5/ obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej.
5. Minimalna powierzchnia wyodrębnianych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1 000 m².
6. Dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się następujące zasady przyporządkowania terenów wyznaczonych w planie do kategorii użytkowania określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo Ochrony Środowiska /Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm./:
 - 1/ W całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów określonych w pkt 2, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną.
 - 2/ W terenach przylegających do Alei Waszyngtona: zieleni publicznej ZP 1, cmentarza ZC 1, oraz terenach otwartych ZO 2 i części ZO 1 położonej po północnej stronie Alei Waszyngtona w zasięgu strefy sanitarnej cmentarza obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

§ 8.

Ustala się następujący sposób obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem:

- 1/ Układ drogowy obszaru opiera się na trzech elementach podstawowego układu drogowego miasta:
 - a/ ul. Księcia Józefa (KZ 1/2 – docelowo KZ 1/2 + T),
 - b/ ul. Marszałka Ferdinanda Focha (KZ 1/2),
 - c/ ul. Królowej Jadwigi (KL 1/2).

Zakłada się utrzymanie istniejących szerokości jezdni, ulic, wymienionych w ppkt a - c, przy jednoczesnym zachowaniu ich szerokości w liniach rozgraniczających.

- 2/ Układ uzupełniający obejmujący ogółem 12 ulic dojazdowych, dla których przewiduje się utrzymanie istniejących przebiegów, parametrów przestrzennych i zasad dostępności, dopuszczając możliwość niezbędnej dla użytkowników poprawy jakości nawierzchni.
- 3/ Utrzymuje się rezerwę terenu /w obrębie linii rozgraniczających ul. Księcia Józefa/ na przewidywaną w docelowym układzie komunikacji szynowej miasta ewentualność przedłużenia linii tramwajowej /tramwaj tradycyjny/ od przystanku Salwator w kierunku zachodnim, do zintegrowanego węzła przesiadkowego zlokalizowanego w rejonie węzła Trasy Pychowickiej z ul. Księcia Józefa.
- 4/ W rejonie klasztoru SS Norbertanek należy przewidzieć miejsca parkingowe w granicach terenu KX.1.
- 5/ Lokalizację parkingów, służących obsłudze cmentarza Salwatorskiego przewiduje się w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem cmentarza a Aleją Waszyngtona z dojazdem od ulicy Malczewskiego.
- 6/ Głównym ciągiem pieszym o charakterze rekreacyjno-spacerowym, pozbawionym ruchu kołowego pozostaje Aleja Waszyngtona od ostatnich zabudowań na wzgórzu św. Bronisławy w kierunku kopca Kościuszki.
- 7/ System ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oparty jest o ciąg wałów Rudawy i Aleję Waszyngtona. Jako uzasadnione uznaje się stworzenie dodatkowego powiązania pieszo-rowerowego kładką zlokalizowaną nad Rudawą na przedłużeniu ulicy Salwatorskiej.

§ 9.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia osiedla w wodę:

- 1/ Główne źródła zasilania osiedla:
 - a/ z magistrali $\phi 800$ mm przebiegającej wzdłuż ul. Ks. Józefa,
 - b/ z magistrali $\phi 750$ mm biegnącej w ul. Malczewskiego /od strony zbiornika Kościuszko do ul. Królowej Jadwigi/,
 - c/ z magistrali $\phi 600$ mm w ul. Emaus,
 - d/ powyższe zasilania wodą z ujęcia Bielany i z Raby mogą być wspomagane lub awaryjnie zasilane wodą z ujęcia Rudawa przez magistralę $\phi 600$ mm w ul. Piastowskiej i Emaus.
- 2/ Układ głównych rurociągów rozbiornych:
 - a/ $\phi 150$ mm w ul. Królowej Jadwigi zasilany dwustronnie od rurociągów magistralnych w ul. Malczewskiego i Ks. Józefa,
 - b/ $\phi 150$ mm w ul. Ks. Józefa zasilanego również dwustronnie od magistrali w ul. Ks. Józefa.
- 3/ Układ rurociągów rozbiornych $\phi 100$ mm w ulicach: św. Bronisławy, Anczyca, Gontyny, Zaścianek, Emaus, Białe Wzgórze, Ukrytej,
- 4/ Ewentualne dogęszczenie zabudowy może być zasilane przez rozbudowę istniejącej sieci rozbiornej.

§ 10.

Ustala się następujący sposób odprowadzenia ścieków z terenów objętych planem:

- 1/ W obszarze obowiązuje ogólnospławny system kanalizacji co oznacza, że ścieki socjalno-bytowe i deszczowe będą odprowadzone tymi samymi kanałami.
- 2/ Odprowadzenie ścieków z całego obszaru następować będzie do centralnego systemu kanalizacji Krakowa, który w tej części miasta ma dwa główne odbiorniki: Kolektor Lewobrzeżny rz. Wisły – LWs i uchodzący do niego Kolektor Prawobrzeżny rz. Rudawy – PR-u.
- 3/ Ukształtowanie wysokościowe pozwala na obsługę całości zlewni w układzie grawitacyjnym. Przypadek pompowania może wystąpić incydentalnie, gdyby wywołany został uwarunkowaniem o charakterze własnościowo-prawnym.
- 4/ W granicach planu spływy z trzech istniejących zlewni będą odprowadzane w następujących kierunkach:
 - a/ zabudowa willowa usytuowana na Wzgórzu św. Bronisławy, położona wzdłuż ulicy św. Bronisławy oraz przy dwu bocznych ulicach: Gontyny i Anczyca obsługiwana będzie poprzez funkcjonujący w ulicy kanał o średnicy 300 mm o spadku 9%,
 - b/ zabudowa mieszkaniowa na południowym stoku Wzgórza św. Bronisławy wzdłuż ulicy Księcia Józefa oraz ulic Białe Wzgórze i Ukrytej, będzie odprowadzać ścieki do kolektora głównego LWs. Z uwagi na spływy z powierzchni cmentarza zagospodarowanego zgodnie z dużym spadem terenu, co przy obecnej zabudowie powierzchni materiałem kamiennym /nagrobki, aleje/ może wywoływać zalewanie terenów położonych poniżej, musi być wykonany odcinający system opaskowy wzdłuż najniższej południowej granicy cmentarza. Odbiornikiem dla tych wód będzie zbudowany w zachodniej poszerzonej części cmentarza nowy kanał odprowadzający włączony do końcówki kanału w ulicy Malczewskiego. Szczególnie uzasadnione jest przejęcie wód z części wschodniej z uwagi na możliwość zalewania części zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Ukrytej,
 - c/ dopuszczony stopień zmian w zabudowie południowego stoku Wzgórza św. Bronisławy, a także w paśmie ulicy Królowej Jadwigi i Emaus umożliwia dla obsługi terenów wykorzystanie usytuowanych w tych ulicach istniejących ciągów kanalizacyjnych.
- 5/ Realizacja wszystkich nowych obiektów mieszkalnych i usługowych jest możliwa tylko pod warunkiem podłączenia do miejskiego systemu kanalizacji.
- 6/ Budowa nowych kanałów jest dopuszczona tylko w trasie, gdzie równolegle powstaje miejski ciąg komunikacyjny. W przeciwnym wypadku odprowadzenie ścieków może zostać zrealizowane pod warunkiem uregulowania umowy związanej z dostępem do eksploatacji lub w sytuacji przyłączenia prywatnego.
- 7/ W sytuacjach, o których mowa w pkt 5 i 6 przy wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę projekt sieci kanalizacyjnej /a także i wodociągowej/ każdorazowo musi uzyskać pozytywną opinię MPWiK S.A. oraz właściwego organu administracji samorządowej ds. ochrony środowiska.

§ 11.

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji i budowy obiektów infrastruktury elektroenergetyki:
 - 1/ źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca i rozbudowywana sieć średniego napięcia 15 kV, zasilana ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV usytuowanych poza obszarem objętym planem,
 - 2/ lokalizację nowych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV dopuszcza się tylko na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 3, MU 5, MU 6**,
 - 3/ nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy budować wyłącznie w wykonaniu wewnętrznym:
 - a/ jako małogabarytowe stacje wolnostojące o wystroju harmonizującym z otaczającą zabudową, pod warunkiem wykupu gruntów na ten cel oraz indywidualnego opracowania projektu architektonicznego kiosku stacji,
 - b/ jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących – z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków – albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
 - 4/ Nie dopuszcza się sytuowania stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV w bezpośrednim sąsiedztwie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w przypadku budowy tych stacji wewnątrz obiektów kubaturowych.
2. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji sieci elektroenergetycznej:
 - 1/ na terenach objętych planem nową sieć elektroenergetyczną, bez względu na jej napięcie znamionowe, należy wykonywać wyłącznie w wersji kablowej,
 - 2/ linie kablowe należy układać w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg – z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy linii kablowych,
 - 3/ sieć elektroenergetyczną rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na terenie objętym planem,
 - 4/ w ramach prowadzonej modernizacji istniejące napowietrzne linie niskiego napięcia należy sukcesywnie wymieniać na linie kablowe.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem:
 - 1/ usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,
 - 2/ lokalizowanie obiektów z aparaturą telekomunikacyjną sieci publicznych jest dopuszczalne tylko na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU 3, MU 5 i MU 6**,
 - 3/ aparaturę telekomunikacyjną sieci publicznych należy umieszczać:
 - a/ wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących – z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków – albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,

- b/ w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem wykupu gruntów na ten cel, minimalizacji gabarytów kiosku, dostosowania jego wystroju architektonicznego do wymagań określonych dla przeznaczenia podstawowego terenu oraz indywidualnego opracowania projektu architektonicznego kiosku,
 - 4/ dopuszcza się umieszczanie radiowych anten nadawczych telekomunikacyjnych sieci publicznych wyłącznie na budynkach w zabudowie mieszkalno-usługowej **MU 6** lub **MU 5**, jeżeli:
 - a/ budynki nie są wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków,
 - b/ nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, jakie mogą występować w środowisku, określone przepisami odrębnymi,
 - c/ wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa od 2 m, licząc od kalenicy dachu,
 - 5/ umieszczanie pozostałych radiowych anten nadawczych na budynkach jest dopuszczalne, jeżeli zostaną spełnione równocześnie następujące warunki:
 - a/ uzyskana zostanie akceptacja właściwych służb konserwatorskich w przypadku, gdy budynki są wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków,
 - b/ nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, jakie mogą występować w środowisku, określone przepisami odrębnymi,
 - c/ wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa od 2 m, licząc od kalenicy dachu,
 - 6/ Na całym obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących wież urządzeń radiokomunikacyjnych oraz wież wznoszonych na budynkach.
2. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:
- 1/ na obszarze objętym planem istniejącą napowietrzną sieć telekomunikacyjną należy przebudować na sieć kablową, dopuszcza się sukcesywną przebudowę, w miarę prowadzonych prac modernizacyjnych i remontowych,
 - 2/ linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej i układać w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg, z uzasadnionych powodów technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy linii,
 - 3/ w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się lokalizację estetycznie wykonanych kablowych szafek rozdzielczych sieci przewodowej,
 - 4/ sieć telekomunikacyjną rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na terenie objętym planem.

§ 13.

1. Ustala się następujące zasady zasilania gazem terenu objętego planem:
 - 1/ głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje sieć gazu niskoprężnego zasilana ze stacji redukcyjno-pomiarowej II stopnia przy ul. Senatorskiej /usytuowanego poza obszarem objętym planem/ oraz gazociąg średnioprężny biegnący wzdłuż al. Waszyngtona,
 - 2/ rozbudowę sieci rozdzielczej gazu ustala się w oparciu o gazociągi niskoprężne $\phi 150$ /biegnące wzdłuż ul. Królowej Jadwigi i ul. Księcia Józefa Poniatowskiego/ oraz gazociąg średnioprężny $\phi 100$,
 - 3/ ustala się, że źródłem gazu ziemnego dla mieszkańców ul. Drożyny i ul. Zaścianek będzie gazociąg niskoprężny $\phi 150$ mm biegnący w ul. Królowej Jadwigi,
 - 4/ ustala się, że źródłem gazu ziemnego dla nowych terenów przewidzianych pod zabudowę i oznaczonych MN1 będzie gazociąg niskoprężny $\phi 160$ mm biegnący w ul. Ukrytej,
 - 5/ dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego dla celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym,
 - 6/ sieć gazowniczą należy rozbudowywać przy uwzględnieniu kolejności uzupełniania zabudowy na obszarze objętym planem.
2. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:
 - 1/ utrzymuje się istniejącą kotłownię lokalną /ul. Białe Wzgórze/ zasilaną gazem ziemnym wraz z lokalną siecią ciepłowniczą,
 - 2/ w miejsce węglowych źródeł ciepła preferuje się wykorzystanie gazu, innych paliw ekologicznych lub energii elektrycznej.

ROZDZIAŁ III

Przeznaczenie poszczególnych kategorii terenów oraz warunki ich zagospodarowania

§ 14.

1. Wyznacza się **TERENY KOLONII WILLOWEJ NA WZGÓRZU ŚW. BRONISŁAWY /MN.1/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
3. Jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się jedynie komponowaną zieleń ogrodów.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **MN 1**:
 - 1/ zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - 2/ zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
 - 3/ zakaz lokalizacji usług, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę,

- 4/ dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i budowli bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów i utrzymaniem stabilności zboczy,
 - 5/ dopuszcza się lokalizację garaży pod warunkiem, że ich realizacja uzyska pozytywną opinię organu administracji publicznej właściwego w sprawach ochrony zabytków w zakresie lokalizacji i formy architektonicznej,
 - 6/ modernizacja wszystkich istniejących budynków nie może powodować naruszenia historycznej formy architektonicznej budynków w zakresie ich wysokości oraz kształtu dachu,
 - 7/ zakaz wydzielenia nowych działek budowlanych.
5. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3, § 2 ust. 3 pkt 1 i 2, ust. 4 pkt 1 oraz § 7.

§ 15.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ W STREFIE OCHRONY SYLWETY WZGÓRZA ŚW. BRONISŁAWY /MN 2/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych.
3. W granicach terenów zabudowy mieszkalnej, jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **MN 2**:
 - 1/ tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
 - 2/ dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, z doświetleniem poprzez lukarny bądź okna połaciowe,
 - 3/ do pokrycia dachów należy stosować materiały w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
 - 4/ niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi mają się znajdować,
 - 5/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdz. I i II, a w szczególności § 2 ust. 2 pkt 3, ust. 4 pkt 2 oraz § 7.
5. Ze względu na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **MN 2**: MN 2.1, MN 2.2, MN 2.3, MN 2.4, dla których dodatkowo ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, określone odpowiednio w ust. 6 -9.
6. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 2.1**:
 - 1/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować przekroczenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,4**,

- 2/ wysokość bezwzględna nowo realizowanych, modernizowanych i rozbudowywanych budynków nie może przekraczać wysokości **220 m n.p.m.**
Wyjątek stanowi istniejący budynek przy ul. Królowej Jadwigi 30A, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy w przypadku modernizacji wynosi 224,5 m n.p.m. i budynek przy ul. Królowej Jadwigi 32 b, c, gdzie wysokość ta wynosi 225,0 m n.p.m.
7. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 2.2:**
- 1/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować przekroczenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,4**,
 - 2/ wysokość bezwzględna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **218,0 m n.p.m.**
8. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 2.3:**
- 1/ obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków,
 - 2/ modernizacja istniejącej zabudowy musi być zgodna z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i ustaloną wysokością /§ 15 ust. 8 pkt 3/,
 - 3/ wysokość bezwzględna zabudowy w przypadku jej modernizacji i przebudowy nie może przekraczać **225,0 m n.p.m.**, a w przypadku budynku przy ulicy Księcia Józefa 13 – **234,5 m n.p.m.**
9. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 2.4:**
- 1/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować przekroczenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,85**,
 - 2/ wysokość bezwzględna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **213,0 m n.p.m.**, a w budynkach lokalizowanych wzdłuż pierzei ul. Jaxy Gryfity **217,00 m n.p.m.**

§ 16.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ POŁUDNIOWEGO STOKU SALWATORA /MN 3/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **MN 3:**
 - 1/ lokalizacja nowej oraz modernizacja i uzupełnienie istniejącej zabudowy nie może powodować naruszenia wskaźnika intensywności **0,4**,
 - 2/ tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
 - 3/ dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 45^\circ$, z doświetleniem poprzez lukarny bądź okna połaciowe,
 - 4/ do pokrycia dachów należy stosować drobne elementy /dachówkę ceramiczną lub jej imitację/ w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,

- 5/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać odpowiednich ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3, § 2 ust. 2 i ust. 4 pkt 2.
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **MN 3**: MN 3.1, MN 3.2, MN 3.3, dla których dodatkowo ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, określone odpowiednio w ust. 6 – 7.
5. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 3.1**:
- 1/ dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jedynie w układzie wolnostojącym,
 - 2/ podstawowym warunkiem realizacji wszystkich budynków jest równoczesna lub wcześniejsza realizacja drogi dojazdowej KDX /ulica Ukryta Boczna/ wraz z infrastrukturą techniczną, wykonana w oparciu o projekt techniczny poprzedzony ekspertyzą geologiczną,
 - 3/ obowiązuje bezwzględny zakaz dojazdu od Alei Waszyngtona,
 - 4/ zasady dojazdu do działek nr 222/16 i 222/17 określa § 26 ust. 3 pkt. 7,
 - 5/ powierzchnia zabudowy każdej działki nie może przekraczać 30% jej powierzchni ogólnej, pozostałą część należy urządzić jako zielen komponowaną,
 - 6/ wysokość bezwzględna zabudowy nie może przekraczać **230,0 m n.p.m.**,
 - 7/ obowiązuje zakaz lokalizacji usług.
6. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 3.2**:
- 1/ jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
 - 2/ niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi mają się znajdować,
 - 3/ modernizacja i rozbudowa istniejących budynków nie może powodować przekroczenia wskaźnika intensywności 0,4 oraz zwiększenia istniejącej obecnie wysokości zabudowy,
 - 4/ wysokość nowych budynków nie może przekraczać średniej wysokości budynków sąsiednich, obliczoną jako średnia arytmetyczna wysokości względnej budynków znajdujących się na działkach bezpośrednio graniczących z działką, dla której określa się wysokość średnią.
7. Dla terenu zabudowy mieszkalnej **MN 3.3**:
- 1/ dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych o użytkowe poddasze.
 - 2/ w przypadku rozbudowy, o której mowa w § 16 ust. 7 pkt 1 obowiązuje zastosowanie dachów dwuspadowych w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci $35\div 45^\circ$, z doświetleniem poprzez lukarny bądź okna połaciowe,
 - 3/ wysokość względna zabudowy nie może przekroczyć **13,0 m** licząc od najniższego punktu terenu pod budynkiem do jego kalenicy,
 - 4/ obowiązuje zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków mieszkalnych i usługowych,

5/ garaże mogą być lokalizowane jedynie jako wbudowane w istniejące budynki mieszkalne lub w ogrodzenie działki.

§ 17.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ WZDŁUŻ UL. KRÓLOWEJ JADWIGI /MN 4/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych.
3. W granicach terenów zabudowy mieszkalnej, jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **MN 4**:
 - 1/ niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi mają się znajdować,
 - 2/ tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
 - 3/ dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $35\div 45^0$, z doświetleniem za pomocą lukarn bądź okien połaciowych. W budynkach gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
 - 4/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3 pkt 3 i § 2 ust. 2 pkt 3 i ust. 4 pkt 2 oraz § 7.
5. Ze względu na istniejące uwarunkowania wyodrębnia się następujące kategorie terenów **MN 4**: MN 4.1, MN 4.2, MN 4.3, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 6 - 8.
6. Dla terenów **MN 4.1**:
 - 1/ dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów w całości dla lokalizacji funkcji usługowych związanych z kulturą, nauką, oświatą i zdrowiem,
 - 2/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,85**,
 - 3/ wysokość bezwzględna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **219,5 m n.p.m.**
7. Dla terenów **MN 4.2**:
 - 1/ dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów w całości dla lokalizacji funkcji usługowych związanych z kulturą, nauką, oświatą i zdrowiem,
 - 2/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,85**, za wyjątkiem działek nr 311 i nr 312/3, na których dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy **0,95** i działki nr 26/6, na której dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy **1,0**,
 - 3/ wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **11,0 m**. W przypadku istniejących budynków wyższych niż 11,0 m, ich modernizacja i rozbudowa nie może powodować zwiększenia wysokości. W sytuacjach plombowych wysokość zabudowy wymaga dostosowania do wysokości zabudowy istniejącej na działkach sąsiadujących, lecz nie może przekroczyć 13,0 m.

8. Dla terenów **MN 4.3**:

- 1/ dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jedynie w układzie wolnostojącym. W przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się usytuowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przylegających do ścian szczytowych budynków istniejących, zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- 2/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,4**,
- 3/ wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **11,0 m**. Dopuszcza się 13,0 m wysokości względnej nowej i modernizowanej zabudowy jedynie wzdłuż północnej pierzei ulicy Królowej Jadwigi.

§ 18.

1. Wyznacza się **ENKLAWY ZABUDOWY MIESZKALNEJ W STREFIE OGRODÓW /MN 5/**.

2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest adaptacja i wymiana istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania obowiązujące we wszystkich enklawach zabudowy mieszkalnej **MN 5**:

- 1/ obowiązuje zakaz lokalizacji usług,
- 2/ wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **9,0 m**,
- 3/ dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, z doświetleniem za pomocą lukarn bądź okien połaciowych,
- 4/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, a w szczególności § 1 ust. 3 pkt 2 i 3, § 2 ust. 4 pkt 2c .

4. Ze względu na istniejące uwarunkowania wyodrębnia się następujące kategorie terenów **MN 5**: MN 5.1, MN 5.2, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 5 – 6.

5. Dla terenu **MN 5.1**:

- 1/ powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 25% powierzchni tej jej części, która znajduje się w granicach terenu MN 5.1. Pozostałą część działki należy urządzić jako ogrodową zieleń komponowaną,
- 2/ dopuszcza się przekroczenie wskaźnika, o którym mowa w pkt 1 tylko w przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy na działkach, na których ten wskaźnik już jest przekroczony i tylko do istniejącego poziomu wskaźnika,
- 3/ dojazd do budynków lokalizowanych w granicach terenu MN 5.1 możliwy jest jedynie od ulicy Zaścianek. Dojazd od ulicy Panoramicznej dopuszcza się jedynie dla istniejących budynków zlokalizowanych w granicach terenu MN 5.1, dla których nie ma technicznych możliwości dojazdu od ulicy Zaścianek.

6. Dla terenu **MN 5.2**:

- 1/ realizacja nowych i modernizacja istniejących budynków nie może powodować naruszenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,4**.

§ 19.

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO-USŁUGOWEJ /MU/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych.
3. W granicach terenów zabudowy mieszkalno-usługowej dopuszcza się usługi z zakresu:
 - 1/ nauki, kultury, sztuki,
 - 2/ gastronomii i handlu detalicznego.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **MU**:
 - 1/ tam, gdzie na rysunku planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, lokalizacja nowych oraz modernizacja i przebudowa istniejących budynków musi być z nią zgodna,
 - 2/ niezbędną dla lokalizacji usług ilość miejsc parkingowych i postojowych należy przewidzieć na działce, na której te usługi będą zlokalizowane,
 - 3/ dachy nowo realizowanych i przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $35\div 45^\circ$, z doświetleniem za pomocą lukarn bądź okien połaciowych.
5. Ze względu na istniejące uwarunkowania wyodrębnia się następujące kategorie terenów **MU**: MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5, MU 6, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 6 – 11.
6. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 1**:
 - 1/ wysokość bezwzględna zabudowy nie może przekraczać **218,0 m n.p.m.**
 - 2/ dojazd do budynków dopuszcza się jedynie od strony ulicy Królowej Jadwigi,
 - 3/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności: § 1 ust. 3 pkt 3, § 2 ust. 2 pkt 3, ust. 4 pkt 2 oraz § 7.
7. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 2**:
 - 1/ wysokość bezwzględna zabudowy nie może przekraczać **217,0 m n.p.m.**
 - 2/ wyjątek stanowi budynek przy ul. Królowej Jadwigi 16, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy w przypadku jej modernizacji wynosi **218,5 m n.p.m.**
 - 3/ dojazd do budynków dopuszcza się jedynie od ulicy Królowej Jadwigi,
 - 4/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności: § 1 ust. 3 pkt 3, § 2 ust. 2 pkt 3, ust. 4 pkt 2 oraz § 7.

8. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 3**:

- 1/ wzdłuż linii kształtowania wnętrza urbanistycznego Placu na Salwatorze należy kształtować elewacje, zielen komponowaną i ogrodzenia jako harmonijną, spójną oprawę placu,
- 2/ wysokość bezwzględna zabudowy nie może przekraczać **219,0 m n.p.m.** w ciągu zabudowy przylegającej do ulicy Emaus i **216,0 m n.p.m.** w pozostałej części terenu,
- 3/ projekty wszystkich inwestycji powinny zawierać graficzne przedstawienie zasad wkomponowania nowej zabudowy w otaczający teren, ilustrowane na uwierzytelnionych geodezyjnie przekrojach podłużnych i poprzecznych zawierających rzędne terenu i rzędne najwyższych punktów projektowanych budynków. Zasięg przekrojów powinien:
 - a/ umożliwiać wiarygodną analizę widoków na kościół Najświętszego Salwatora z powierzchni Placu,
 - b/ umożliwiać analizę powiązania nowej zabudowy z zabudowa istniejącą, szczególnie zabudową historyczną.
- 4/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności: § 1 ust. 3 pkt 3, § 2 ust. 2 pkt 3, ust. 4 pkt 2 oraz § 7.

9. Dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 4**:

- 1/ zakaz lokalizacji nowych budynków,
- 2/ wysokość bezwzględna modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **219,0 m n.p.m.**
- 3/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności § 1 ust. 3, § 2 ust. 4 pkt 2 i § 7.

10. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 5**:

- 1/ realizacja nowych obiektów możliwa jest zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2/ pozostałe budynki przeznaczone zostają do adaptacji i modernizacji pod warunkiem zachowania ich formy w zakresie obrysu i wysokości,
- 3/ wysokość względna nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **13,0 m**,
- 4/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności § 1 ust. 3 pkt 3, § 2 ust. 2 pkt 3 oraz § 7.

11. Dla terenu zabudowy mieszkalno-usługowej **MU 6**:

- 1/ lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i modernizacja istniejącej zabudowy nie może powodować zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy **0,85**,
- 2/ wysokość względna nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać **13,0 m**,
- 3/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności § 1 ust. 3 oraz § 7.

§ 20.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG PUBLICZNYCH /UP/** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod inwestycje związane z realizacją celów publicznych.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów UP:
 - 1/ modernizacja istniejącej i realizacja nowej zabudowy kubaturowej musi być zgodna z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i nie może przekraczać wysokości względnej **13,0 m**,
 - 2/ pozostała część terenu może zostać wykorzystana dla lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - 3/ wzdłuż granicy terenu UP należy urządzić pas komponowanej zieleni wysokiej i niskiej o szerokości minimum 3,0 m.

§ 21.

1. Wyznacza się **TERENY USŁUG SAKRALNYCH /UK/** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację obiektów sakralnych wraz z towarzyszącą im zielenią.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów UK:
 - 1/ zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych,
 - 2/ wszystkie działania inwestycyjne wymagają dochowania warunków, o których mowa w Rozdz. I i II.

§ 22.

1. Wyznacza się **TERENY OTWARTE /ZO/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest zieleń: ogrody, sady, łąki.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów **ZO**:
 - 1/ zakaz lokalizacji zabudowy,
 - 2/ zakaz lokalizacji nowych ogrodów działkowych lub ogrodów posiadających charakter ogródków działkowych,
 - 3/ konieczność zachowania istniejących zadrzewień i trwałych użytków zielonych.
4. Ze względu na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **ZO**: **ZO 1**, **ZO 2**, **ZO 3**, dla których dodatkowo ustala się następujące warunki zagospodarowania określone odpowiednio w ust. 5 - 7.
5. Dla terenów otwartych **ZO 1** dopuszcza się lokalizację:
 - 1/ małej architektury,
 - 2/ innych urządzeń terenowych i budowli związanych bezpośrednio z urządzeniem i funkcją ogrodu towarzyszącego zabudowie mieszkalnej i pod warunkiem, że nie zajmą one więcej niż 20% powierzchni terenu tej części działki, która znajduje się w granicach terenu **ZO 1**.
Zajmą one więcej niż 20% powierzchni terenu tej części działki, która znajduje się w granicach terenu **ZO 1**.

6. Dla terenów otwartych **ZO 2:**

- 1/ zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również gospodarczej, rolniczej i ogrodniczej,
- 2/ dopuszcza się jedynie lokalizację obiektów małej architektury oraz niezbędnych budowli bezpośrednio służących zabezpieczeniu terenu,
- 3/ zakaz realizacji trwałych ogrodzeń.

7. Dla terenów otwartych **ZO 3:**

- 1/ dopuszcza się lokalizację:
 - a/ małej architektury,
 - b/ urządzeń sportu i rekreacji,
 - c/ pojedynczych obiektów związanych z funkcją kultury, sportu, rekreacji oraz handlu i gastronomii,
- 2/ urządzenia, o których mowa w ppkt b mogą być zrealizowane przy zachowaniu warunku, że ich powierzchnia nie będzie przekraczać 20% powierzchni tej części działki, która znajduje się w granicach terenu **ZO.3**,
- 3/ obiekty, o których mowa w ppkt c mogą być zrealizowane przy zachowaniu warunku, że ich powierzchnia wraz z urządzeniami towarzyszącymi nie będzie przekraczać 10% powierzchni tej części działki, która znajduje się w granicach terenu **ZO.3**.

§ 23.

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ /ZP/**.

2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest ogólnie dostępna zieleń urządzonej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wszystkich terenów ZP:

- 1/ zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy,
- 2/ zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej.

4. Ze względu na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **ZP**: ZP 1, ZP 2, dla których dodatkowo w ust 5 i 6 ustala się warunki zagospodarowania.

5. Dla terenów zieleni publicznej **ZP 1** obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

- 1/ konieczność urządzenia trwałych ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych i placików wyposażonych w miarę potrzeby w oświetlenie, ławki i elementy małej architektury,
- 2/ konieczność zabezpieczenia skarp terenowych,
- 3/ zagospodarowanie terenu nie może naruszać w szczególności ustaleń zawartych w § 1 ust. 3, § 2 ust. 2 pkt 2 oraz § 7.

6. Dla terenu zieleni publicznej **ZP 2** obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

- 1/ konieczność zakomponowania zieleni jako ogrodu miejskiego stanowiącego integralną część Placu na Salwatorze,

- 2/ konieczność urządzenia trwałych ciągów pieszych, wyposażenia terenu w oświetlenie i elementy małej architektury,
- 3/ zakaz lokalizacji reklam,
- 4/ zagospodarowanie terenu nie może naruszać w szczególności ustaleń zawartych w § 1 ust. 3, § 2 ust. 2 pkt 2 oraz § 7.

§ 24.

1. Wyznacza się **TERENY CMENTARZA /ZC/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest cmentarz parafialny wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą.
3. Obowiązuje zakaz lokalizacji wszystkich form użytkowania nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym.
4. Ustala się dojazd do cmentarza i parkingów od ulicy Malczewskiego, po południowej stronie Al. Waszyngtona.
5. Wszelkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w § 1 ust. 3 pkt 3.
6. Z uwagi na istniejące uwarunkowania, wyodrębnia się poszczególne kategorie terenów **ZC**, dla których ustala się dodatkowo następujące warunki zagospodarowania:
 - 1/ dla terenu **ZC 1** - przeznacza się teren **ZC 1** pod część grzebalną cmentarza oraz niezbędne dla obsługi cmentarza dojazdy i parkingi;
 - 2/ dla terenu **ZC 2**:
 - a/ przeznacza się teren **ZC 2** pod lokalizację kaplicy cmentarnej wraz z zakomponowaną zielenią,
 - b/ dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
 - c/ obowiązuje zakaz przeznaczenia terenu pod funkcje grzebalne cmentarza.

§ 25.

1. Wyznacza się **TEREN PLACU MIEJSKIEGO /KX.1/** z podstawowym przeznaczeniem gruntów dla ukształtowania Placu na Salwatorze.
2. Jako użytkowanie towarzyszące przyjmuje się:
 - 1/ komponowaną zielenią ogólnodostępną z elementami małej architektury,
 - 2/ usługi kultury, nauki i sztuki,
 - 3/ usługi handlu detalicznego i gastronomii.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **KX.1**:
 - 1/ docelowe /po likwidacji pętli tramwajowej/ urządzenie nawierzchni placu, jako przestrzeni ruchu pieszego,
 - 2/ wytyczenie i urządzenie ścieżki rowerowej prowadzącej od mostu na Rudawie w kierunku Alei Waszyngtona,

- 3/ lokalizację usługowych obiektów kubaturowych dopuszcza się w północno-wschodnim narożniku placu do wyznaczonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 4/ wysokość bezwzględna obiektów kubaturowych nie może przekraczać 217,0 m n.p.m.,
 - 5/ obiekty należy kształtować jako czytelną oprawę, porządkującą wnętrze placu i akcentowanie jego narożnika,
 - 6/ dachy należy kształtować jako dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, pokryte materiałem w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym lub brązowym,
 - 7/ oprawę placu od strony północnej, wschodniej i zachodniej stanowić musi komponowana zielen powiązana z elementami małej architektury,
 - 8/ wnętrze placu (jego oprawę i nawierzchnię) należy ukształtować w sposób umożliwiający ekspozycję i otwarcia widokowe na obiekty charakterystyczne dla tego miejsca: klasztor ss. Norbertanek, kaplicę św. Małgorzaty, kościół Najśw. Salwatora i zespół zabudowy na Wzgórzu św. Bronisławy oraz budynek przy ulicy Emaus nr 3,
 - 9/ zakaz lokalizacji reklam na obiektach, ogrodzeniach i reklam wolno stojących,
 - 10/ wszystkie podejmowane przedsięwzięcia nie mogą naruszać ustaleń zawartych w rozdziałach I i II, w szczególności § 1 ust. 3 pkt 3.
4. Ze względu na znaczenie placu w krajobrazie miasta, jego zagospodarowanie w granicach terenu KX.1 oraz terenów przyległych powinno zostać poprzedzone sporządzeniem kompleksowego projektu zagospodarowania terenu obejmującego szczególnie:
- 1/ sposób rozwiązania komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej,
 - 2/ sposób kształtowania pierzei Placu na Salwatorze, w tym:
 - a/ zasady kształtowania zabudowy,
 - b/ zasady kompozycji zieleni niskiej i wysokiej,
 - 3/ rodzaje nawierzchni,
 - 4/ elementy małej architektury i oświetlenie,
 - 5/ ewentualnie: zasady wykorzystania podziemnej części Placu na Salwatorze,
 - 6/ sposób zachowania i ekspozycji widokowej obiektów wymienionych w pkt 8.
5. Projekt, o którym mowa w ust. 4 wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyki i Architektury.
6. Dopuszcza się również ustalenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenu i kształtowania przestrzeni placu w oparciu o procedurę konkursu urbanistyczno-architektonicznego, dla którego warunki będą określone w oparciu o ustalenia zawarte w planie, a obejmować tereny **KX.1** oraz tereny przyległe.

§ 26.

1. Wyznacza się **TEREN ALEI WASZYNGTONA /KX.2/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja alei pieszej wiodącej od Placu na Salwatorze do Kopca Kościuszki.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu **KX.2**:
- 1/ obowiązuje ochrona istniejących szpalerów drzew,
 - 2/ obowiązuje ukształtowanie oprawy alei w formie ciągów komponowanej zieleni niskiej, akcentów małej architektury, oświetlenia itp.
 - 3/ obowiązuje zachowanie wglądów widokowych na bliskie i dalekie panoramy miasta,
 - 4/ obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - 5/ obowiązuje zakaz zmiany dotychczasowych zasad organizacji ruchu kołowego,
 - 6/ zakaz podłączeń komunikacyjnych do terenów przyległych, za wyjątkiem sytuacji określonej w § 26 ust. 3 pkt 7,
 - 7/ w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem strzałki oraz opisem KDX dopuszcza się dojazd do działki nr 222/19, stanowiący równocześnie tymczasowy dojazd do działek o numerach 222/16 i 222/17, zgodnie z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę. Wzdłuż Alei Waszyngtona, na odcinku od ul. św. Bronisławy do ogrodzenia cmentarza, obowiązuje zakaz realizacji innych wjazdów niż wyznaczony na rysunku planu.

§ 27.

1. Wyznacza się **TERENY KOMUNIKACJI /KT/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem gruntów jest lokalizacja dróg wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
3. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających /w granicach dokładności skali planu/ dla poszczególnych klas ulic i dróg oraz linii kolejowych:

1/ ulica klasy Z + T /zbiorcza z torowiskiem tramwajowym/	20 m,
2/ ulica klasy Z /zbiorcza/	20 m,
3/ ulice klasy L /lokalne/	12 m,
4/ ulice klasy D /dojazdowe/	8 m,
5/ciągi pieszo-jezdne klasy DX	4 m,
6/ ciągi piesze klasy X	4 m.

Przebiegi linii rozgraniczających ulic określa rysunek planu.
4. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, bądź szczegółowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi, wynikającymi z projektów technicznych, plan dopuszcza odstępstwa od ww. szerokości, przy zachowaniu pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas ulic z określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 43 poz. 430/.
5. Korekty przebiegów linii rozgraniczających ulic klas D i ciągów klasy DX mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmiany planu w przypadku jednoczesnego spełnienia następujących warunków:

- 1/ opracowania koncepcji uzasadniającej potrzebę wprowadzenia zmian,
 - 2/ utrzymania zapisanych w planie lokalizacji skrzyżowań z ulicami /drogami/ klas wyższych,
 - 3/ spełnienia parametrów przekrojów poprzecznych ulic przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku,
 - 4/ utrzymania możliwości realizacji planowanych ciągów infrastruktury .
O akceptacji zmian przebiegu linii rozgraniczających rozstrzyga właściwy organ administracji samorządowej w porozumieniu z zarządcą ulicy.
6. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- 1/ w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas Z, L i D,
 - 2/ w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy D i ciągów pieszo-jezdnych klasy DX, także ulicy klasy L w przypadku funkcjonowania jej jako jednokierunkowa.
7. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KZ + T, KZ, KL, KD, KDX mogą być /pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu/:
- 1/ ciągi rowerowe,
 - 2/ ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
 - 3/ zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
 - 4/ zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - 5/ obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - 6/ elementy małej architektury.
8. Przebiegi ciągów rowerowych oznaczono na rysunku planu; przewiduje się możliwości ich prowadzenia jako:
- 1/ wydzielone ścieżki rowerowe,
 - 2/ pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni ulic KZ i KZ + T,
 - 3/ ciągi pieszo-rowerowe,
 - 4/ oznakowane trasy rowerowe prowadzone w obrębie ulic dojazdowych KD i ciągów pieszo-jezdnych KDX.

§ 28.

1. Wyznacza się **TERENY WÓD OTWARTYCH /W/**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów są wody otwarte w korytach rzek: Wisły i Rudawy.

3. W granicach terenów wód otwartych nie dopuszcza się żadnych form zagospodarowania trwałego i tymczasowego, za wyjątkiem zlokalizowania kładki pieszo-rowerowej, usytuowanej na rzece Rudawie, na przedłużeniu ulicy Salvatorskiej.

ROZDZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 29.

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynosi 0%.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady

Paweł PYTKO