

U c h w a ł a Nr CXIII/759/94
Rady Miasta Krakowa
z dnia 20 maja 1994 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

Na podstawie art.17 ust.3 i art.34 ust.3 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99; zm. z 1989 r. Nr 34, poz.178 i Nr 35, poz.192; z 1990 r. Nr 34, poz.198 i Nr 87, poz.505; z 1991 r. Nr 103, poz.446) oraz art.7 ust.5 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 1, poz.79 z późniejszymi zmianami), w związku z art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16, poz.95 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1

1. W Uchwale nr XXXVI/229/88 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 1988 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Dz.Urz. W.K. Nr 12, poz.62, z 1990 r. Nr 27 poz.214, z 1991 r. Nr 18, poz.124 z 1992 r. Nr 14, poz.94, i z 1993 r. Nr 9, poz. 40) wprowadza się następujące zmiany:

1/ **wprowadza się rozdział I obejmujący dotychczasowe §1–4 i nadaje się tytuł rozdziału:**

*"Rozdział I
Przepisy ogólne"*

2/ **§ 1 otrzymuje brzmienie:**

"§ 1. Ustala się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa, którego ustalenia zostają wyrażone w postaci:

1/ rysunku planu w skali 1:5 000 stanowiącego załącznik nr 1,

2/ zasad zagospodarowania terenów wg rodzajów przeznaczenia określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,

3/ zasad zagospodarowania terenów wg stref polityki przestrzennej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały.

3/ **dotychczasowy § 5 oznacza się jako § 63**

4/ po § 4 dodaje się rozdział II zawierający §5–35 w brzmieniu:

Rozdział II

Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- a. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,
- b. Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- c. Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
- d. Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- e. Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- f. Obszarze – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- g. Intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik danego rodzaju intensywności o którym mowa w § 21.

§ 6

Na ustalenia o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenów składają się obowiązujące w planie:

- a. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,
- b. Ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenów, wynikające ze stref polityki przestrzennej – zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 7

W granicach obszaru wyznaczonego na mapie liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów – w §§16–20 i §§24–35 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia terenów, jak również inne dopuszczalne rodzaje przeznaczenia a także warunki ich dopuszczenia, które obowiązują na zasadach określonych w przepisach niniejszej uchwały.

§ 8

Przy zagospodarowaniu terenów oprócz ustaleń zawartych w §6 obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące tymi gruntami i terenami.

§ 9

1. Dla poszczególnych obszarów oprócz zasad dotyczących przeznaczania obowiązują łącznie warunki zagospodarowania wynikające z każdej ze stref polityki przestrzennej obejmującej dany obszar. Warunki zagospodarowania dla każdego obszaru są określone w przepisach odnoszących się do czterech rodzajów stref:
 - a) stref ochrony środowiska i przyrody,
 - b) stref ochrony krajobrazu i dóbr kultury,
 - c) stref ochrony i kształtowania widoku,
 - d) stref intensywności zabudowy.Ze względu na przynależność niektórych stref, wyszczególnionych w §36 do dwóch rodzajów jednocześnie oraz ze względu na lokalny charakter stref widokowych dla każdego obszaru miasta obowiązują 3 lub 4 rodzaje warunków, jakie muszą być spełnione przez inwestora.
2. Rozstrzygnięcie ewentualnych kolizji interpretacyjnych na tle ustaleń planu przewidzianych dla stref polityki przestrzennej – dokonuje się według następujących reguł:
 - a. W przypadku sprzeczności pomiędzy: warunkami określonymi dla stref ustanowionych w celu ochrony (kształtowania) środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury – a warunkami ustanowionymi dla pozostałych stref – obowiązującymi są warunki zagospodarowania terenu ustanowione dla powyższych stref ochronnych oraz te z warunków przewidzianych dla innych stref, które z nimi nie kolidują;
 - b. W przypadkach, gdy z ustaleń określonych dla danej strefy wynikają dozwolenia, zaś z ustaleń określonych dla innej strefy zakazy lub ograniczenia – obowiązującymi są warunki zagospodarowania terenów wynikające z zakazów lub ograniczeń oraz inne warunki, które z nimi nie kolidują.

§ 10

1. Zagospodarowanie terenów musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia dopuszczalnego i stref polityki przestrzennej oraz przepisami odrębnymi – zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.
2. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, istniejąca zabudowa niezgodna z tym przeznaczeniem może być poddawana:
 - a. Modernizacjom nie powodującym powiększenia dotychczasowej kubatury, jeśli taka zabudowa znajduje się na obszarach użytkowania ZP, ZS, UP, UC, KU, KT, IT,
 - b. Rozbudowie do 600 m³ kubatury, wliczając w to kubaturę istniejącą bez konstrukcji dachowej, jeśli są to budynki mieszkalne na obszarach o przeznaczeniu RP i PS.

§ 11

1. Jeżeli inwestycja z zakresu przeznaczenia podstawowego na danym obszarze kolidowałaby z ustaleniami wynikającymi ze stref polityki przestrzennej, dopuszcza się realizację tej inwestycji po uściśleniu warunków zagospodarowania przez właściwy organ administracji samorządowej, przy zastosowaniu przepisu §58 lub ustala inny rodzaj inwestycji z zakresu przeznaczenia podstawowego określonego dla tegoż obszaru.

2. Sprzeczność ustaleń dotyczących przeznaczenia dopuszczalnego określonego dla danego obszaru z ustaleniami stref polityki przestrzennej, w których znajduje się ten obszar, wyklucza realizację przedsięwzięcia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 12

1. Przy dokonywaniu ocen odnośnie zgodności z planem przedsięwzięcia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego na danym obszarze, o zgodności z planem takiego przedsięwzięcia należy rozstrzygać na podstawie dostarczonego przez inwestora bilansu terenów, w którym wykazany zostanie nienaruszenie obowiązującej dla danego obszaru relacji procentowej pomiędzy ogólną powierzchnią tego obszaru, a powierzchnią zajęta pod istniejące przedsięwzięcia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego.
2. Bilans o którym mowa w ust.1 jest dokonywany poprzez zsumowanie powierzchni działek zajmowanych pod istniejące i nie przeznaczone do likwidacji obiekty lub urządzenia, w których prowadzona jest działalność zaliczona do przeznaczenia dopuszczalnego. Udział tej powierzchni w bilansie ogólnej powierzchni obszaru o danym przeznaczeniu podstawowym wyznacza pozostałą powierzchnię możliwą do zagospodarowania na cele z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego.
3. W przypadku, kiedy na ustalone w planie przeznaczenie podstawowe danego obszaru nie zostało wykorzystane co najmniej 60%, a w przypadku obszaru UP i ZP 80% jego powierzchni rozstrzygnięcie o lokalizacji przedsięwzięcia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego winno być dokonane na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania terenu, w oparciu o którą zostaną zagwarantowane korzystne warunki dla realizacji celów z zakresu przeznaczenia podstawowego. Zasięg tej koncepcji i problematykę określi właściwy organ administracji samorządowej.
4. O akceptacji bilansu terenu i koncepcji o których mowa w ust.2 i 3 rozstrzyga właściwy organ administracji samorządowej.

§ 13

Powierzchnia zajęta na cele z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego dla danego obszaru przeznaczenia może zostać powiększona o nie więcej niż 10% określonej w planie powierzchni przeznaczenia dopuszczalnego, o ile nie spowoduje to pogorszenia walorów funkcjonalnych obszaru dla przyszłych przedsięwzięć z zakresu przeznaczenia podstawowego.

§ 14

1. Przebieg linii rozgraniczających obszary o różnych rodzajach przeznaczenia może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowoprzeprowadzonej od ustalonej na rysunku planu nie przekroczy 10m oraz, że powierzchnia żadnego z obszarów o podstawowym przeznaczeniu nie będzie pomniejszona o więcej niż 10% powierzchni ustalonej na rysunku planu.
2. O akceptacji bilansu, niezbędnego dla dochowania warunku określonego w ust.1 rozstrzyga właściwy organ administracji samorządowej.

§ 15

O potrzebie dodatkowych studiów, opracowań, analiz lub kalkulacji, o których mowa w przepisach planu – stanowi właściwy organ administracji samorządowej.

§ 16

1. Wyznacza się "**Obszar Mieszkaniowy – M1**" z podstawowym przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o **intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 1,2 – 1,6**, liczonej w granicach planu realizacyjnego.
2. Dopuszcza się nad to lokalizację:
 - a. Obiektów usług publicznych,
 - b. Obiektów usług komercyjnych,
 - c. Wyodrębnionych terenów zieleni publicznej,
 - d. Urzędzeń sportu,
 - e. Urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - f. Obiektów produkcyjnych nieuciążliwych dla otoczenia,
 - g. Urzędzeń komunikacyjnych.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 30 % powierzchni danego Obszaru,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 17

1. Wyznacza się "**Obszar Mieszkaniowy – M2**" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o **intensywności zabudowy mieszkaniowej (netto) 0,85 – 1,2**, liczonej w granicach planu realizacyjnego.
2. Dopuszcza się nad to lokalizację obiektów i urządzeń, o których mowa w §16 ust.2, które można lokalizować pod warunkiem jak w § 16 ust.3.

§ 18

1. Wyznacza się "**Obszar Mieszkaniowy –M3**" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową do 3 kondygnacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, o **intensywności zabudowy (netto) 0,4 – 0,85**, liczonej w granicach planu realizacyjnego. W przypadku zabudowy jednorodzinnej obowiązuje wielkość działek do 400 m².
2. Dopuszcza się nad to lokalizację obiektów i urządzeń, o których mowa w § 16 ust.2, pkt a, c, d, które można lokalizować pod warunkiem jak w § 16 ust.3.
3. Obszary M3 traktuje się jako przeznaczone pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

§ 19

1. Wyznacza się "Obszar Mieszkaniowy – M4" z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodziną–wolnostojącą bądź zabudowę zagrodową na działkach od 400–1000 m² – zabudowa do 2 kondygnacji, o **intensywności zabudowy (netto) – 0,2 – 0,4**, liczonej w granicach planu zagospodarowania działki.
2. Dopuszczenie zabudowy na działkach większych niż 1000 m² jest możliwe pod warunkiem zachowania intensywności określonej w ust.1 dla całego obszaru.
3. Dopuszcza się nad to lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w §16 ust.2 pod warunkiem jak w §16 ust.3.

§ 20

1. Wyznacza się "Obszar Mieszkaniowo–Usługowy" – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi o intensywności mieszkaniowo–usługowej (netto):
 - a. Obszar M1U: 1,4 – 1,9
 - b. Obszar M2U: 1,2 – 1,7
 - c. Obszar M3U: 1,0 – 1,5

Liczonej w granicach planu realizacyjnego.

2. Dopuszcza się nadto lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w § 16 ust.2 lit. a–g pod warunkiem:
 - a. Że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie użytkowania podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 50 % danego Obszaru,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 21

1. Jako podstawowy parametr oceny efektywnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo–usługowej przyjmuje się **wskaźnik intensywności zabudowy o ogólnej postaci $I = Po/T$** , gdzie:

- Po – suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych liczona w zewnętrznym obrysie murów
T – powierzchnia terenu objętego planem realizacyjnym.

Wyróżnia się ponadto:

Intensywność zabudowy mieszkaniowej: $I^M = Po^M/T$, gdzie:

Po^M – suma powierzchni wszystkich kondygnacji mieszkalnych liczona j.w.

Intensywność zabudowy usługowej: $I^U = Po^U/T$, gdzie:

Po^U – suma powierzchni wszystkich kondygnacji usługowych liczona j.w.

Intensywność zabudowy mieszkaniowo–usługowej: $I^{(M+U)} = Po^{(M+U)}/T$, gdzie:

Po^(M+U) – suma powierzchni wszystkich kondygnacji mieszkalnych i usługowych liczona j.w.

Wszędzie, gdzie ustala się wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się on do terenu netto (Tn)

T_n – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni zieleni przydomowej, placówk gospodarczych, dojazdów, dojsć i parkingów powierzchniowych bez wydzielonych działek usług publicznych.

W planie realizacyjnym lub poprzedzającym go studium (jeśli jest ono wymagane przepisami dotyczącymi stref) należy wyodrębnić graficznie teren netto, dla którego obowiązuje podany wskaźnik;

2. Ustalone w §§ 16–20 graniczne wartości wskaźnika intensywności zabudowy netto określa się przy przyjęciu następujących standardów:

a. Standardy techniczne:

- wskaźnik terenów niezabudowanych (T_w) do sumy powierzchni ogólnej budynków (P_o) o wartości:

$$T_w/P_o = 0,4 \text{ dla terenów } < 2 \text{ ha lub o niekorzystnym kształcie}$$

$$T_w/P_o = 0,36 \text{ dla terenów } > 2 \text{ ha i o korzystnym kształcie}$$

Wskaźnik ten jest podstawą ustalenia górnych wartości wskaźnika intensywności zabudowy mieszkaniowej (I^M) dla różnej liczby kondygnacji, pozwalających na zachowanie właściwego nasłonecznienia mieszkań. Przekroczenie górnej granicy I^M jest możliwe w następujących wypadkach:

- szczególnie dużej średniej powierzchni mieszkań,
- szczególnie korzystnych warunków terenowych (np. stoki południowe).

- powierzchnia miejsc postojowych, wraz z dojazdami i placami manewrowymi (T_p) na 1 mieszkańca (M) o wartości:

$$T_p/M = 8,3 \text{ m}^2$$

W zależności od organizacji parkowania w danym obszarze stosuje się współczynniki:

- 1 – dla parkingów powierzchniowych,
- 0,75 – dla parkingów dwupoziomowych,
- 0,25 – dla parkingów podziemnych.

b. Standardy przestrzenne:

- średnia ważona liczba kondygnacji (K) podana w granicach lub nieprzekraczalna wysokość zabudowy;

Standard taki, jeśli ustalony w przepisach strefowych lub sprecyzowany w wyniku przeprowadzenia studiów i ekspertyz wymaganych tymi przepisami uzasadnia zawężenie granicznych wartości I^M oraz I^{M+U} podanych w §§ 16–20;

- procentowy udział terenów zielonych (T_z) w terenie netto (T_n) o wartościach granicznych:

$$T_z/T_n = 0,4 \text{ do } 0,6$$

Granice wartości wskaźnika mogą być poszerzone jeśli wynika to z ustaleń strefowych lub w przypadku inwestycji plombowych;

c. Standardy społeczno–ekonomiczne:

- średnia powierzchnia ogólna mieszkaniowa (P_o^M) na mieszkańca (M) o wartościach granicznych:

$$P_o^M/M = 20 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2$$

Przy tej samej wysokości zabudowy i tym samym wskaźniku T_z/T_n , górnej granicy P_o^M/M odpowiada maksymalna I^M , a dolnej minimalna.

Zależność ta powinna być brana pod uwagę przy ustaleniu lokalizacji, dla której przepisy strefowe uściślają wymagania dotyczące wartości wskaźnika I^M .

Zależność ta nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

- średnia powierzchnia terenów zielonych (T_z) na 1 mieszkańca (M) o wartościach granicznych:

$$T_z/M = 7,5 \text{ m}^2 - 25 \text{ m}^2, \text{ gdzie:}$$

$$T_z = T_n - (P_{zab.} + T_p)$$

Dopuszcza się obniżenie wartości wskaźnika w przypadkach wynikających z ustaleń strefowych.

Podane wartości wskaźnika nie dotyczą zabudowy M4.

§ 22

1. Na Obszarach M1 i M2 dopuszcza się zabudowę jednorodzinną w postaci zabudowy plombowej, pomiędzy obiektami istniejącej i nie przewidzianej do likwidacji zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem iż:
 - a. Kształt, układ bądź parametry projektowanej inwestycji nie naruszają zasad kompozycji przestrzennej na danym Obszarze M1 lub M2 i nie wywołują one kolizji z obiektami lub urządzeniami otoczenia,
 - b. Ich lokalizacja – w przypadku nowoprojektowanych zespołów mieszkaniowych, nie spowoduje naruszenia wskaźnika intensywności zabudowy ustanowionego w planie dla danego Obszaru.
2. Rozstrzygnięcia dotyczące spełnienia warunków, o których mowa w ust.1 podejmuje właściwy organ administracji samorządowej.

§ 23

1. W przypadku gdy dla obszaru zamierzonych inwestycji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych brak jest planu szczegółowego, inwestor – przed uzyskaniem stosownych decyzji zezwalających na realizację inwestycji – może zostać zobowiązany przy zawiadomieniu zainteresowanych właścicieli nieruchomości do przygotowania w granicach wytyczonych przez właściwy organ administracji samorządowej, koncepcji zagospodarowania terenu zawierającej:
 - a. Zasady kompozycji przestrzennej,
 - b. Rozwiązanie układu komunikacyjnego z określeniem linii rozgraniczających, charakterystycznych przekrojów ulic oraz urządzeń komunikacji publicznej i parkowania,
 - c. Sposób zaopatrzenia w wodę i media energetyczne oraz odprowadzania ścieków,
 - d. Granice projektowanej zabudowy oraz granice terenów przeznaczonych pod obiekty i urządzenia służące zaspakajaniu potrzeb mieszkańców, a także tereny pod niezbędne ulice wewnętrzne i place,
 - e. Układ zieleni,
 - f. Gabaryty budynków, formę dachu, charakter elewacji.
2. Koncepcja, o której mowa w ust.1 podlega akceptacji przez Wydział Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa i jest wytyczną dla przyszłych inwestycji lokalizowanych w granicach terenu objętego koncepcją.
3. Sporządzenie koncepcji, o której mowa w ust.1 nie jest wymagalne dla inwestycji:
 - a. Polegających na zabudowie plombowej,

- b. Projektowanych jako zabudowa jednorodzinna na Obszarze M4 – usytuowana przy istniejącej lub projektowanej w planie ulicy.
4. Przepisy ust.1–3 stosuje się odpowiednio do zatwierdzania projektów podziału nieruchomości na cele budownictwa mieszkaniowego, usług komercyjnych i na obszarach strategicznych.

§ 24

1. Wyznacza się "**Obszar Usług Publicznych**" – (Obszar UP) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
- a. Usługi nauki, oświaty, kultury, a także usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - b. Obiekty administracji publicznej,
 - c. Obiekty sakralne,
 - d. Urządzenia specjalne (w tym zakłady karne),
 - e. Inne usługi publiczne.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
- a. Terenów zieleni i urządzeń sportu,
 - b. Urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji, za wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw,
 - c. Usług komercyjnych,
 - d. Mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem z ust.1,
 - e. Inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, targów i wystaw.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
- a. Że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20 % danego Obszaru (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UP na użytkowanie określone w ust.2, pkt e.),
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 25

1. Wyznacza się "**Obszar Usług Komercyjnych**" – (Obszar UC) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
- a. Banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
 - b. Obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
 - c. Obiekty turystyki, centra wystawiennicze, tereny koncentracji usług,
 - d. Usługi łączności.

2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a. Terenów zieleni,
 - b. Usług publicznych,
 - c. Urządzeń komunikacyjnych,
 - d. Urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e. Inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych, rzemiosła oraz nieuciążliwych, drobnych zakładów produkcyjnych,
 - f. Mieszkań na wyższych kondygnacjach.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UC na użytkowanie określone w ust.2, pkt e.),
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 26

1. Wyznacza się "Obszar Produkcji i Zaplecza Technicznego – (Obszar PS) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - a. Zakłady przemysłowe (w tym energetyczne),
 - b. Zakłady eksploatacji powierzchniowej,
 - c. Bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych,
 - d. Urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa (na terenach strefy intensywności miejskiej),
 - e. Inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,
 - f. Inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne, targi krajowe i międzynarodowe.
2. Dopuszcza się nadto:
 - a. Lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b. Lokalizację urządzeń ograniczających skażenia środowiska, zakłady przetwórstwa odpadów,
 - c. Lokalizację zapleczy administracyjno–technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw, usług komercyjnych, szkół przyzakładowych i ośrodków doskonalenia zawodowego,
 - d. Tereny zieleni.
 - e. Przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów lub do zwiększenia dotychczasowej powierzchni użytkowej nie więcej niż o 10%,
 - f. Adaptację innych budynków na cele mieszkaniowe.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu użytkowania dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 40 % danego Obszaru,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 27

1. Wyznacza się "**Obszar Rolny i Urządzeń Rolnictwa**" – (**Obszar RM**) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - a. Tereny otwarte zaplecza naukowego (pola doświadczalne i ogrody dydaktyczne),
 - b. Urządzenia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej – poza strefą intensywności wielkomiejskiej i miejskiej,
 - c. Uprawy polowe z dopuszczeniem zabudowy rolniczej na działkach o pow. powyżej 1 ha oraz wymianę zabudowy istniejącej,
 - d. Bazy gospodarcze zieleni,
 - e. Uprawy ogrodnicze i sady z dopuszczeniem zabudowy na działkach o pow. powyżej 0,5 ha lub wymianę zabudowy istniejącej.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a. Usług komercyjnych – przy drogach lokalnych, w skupiskach,
 - b. Urządzeń komunikacyjnych – przy drogach,
 - c. Motel, zajazdów, campingów oraz targowisk – przy drogach o znaczeniu ponadlokalnym,
 - d. Urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów administracyjno–socjalnych lub technicznych dla jednostek eksploatacyjnych – w tym budynków mieszkalnych dla personelu,
 - e. Terenów zieleni i ogrodów działkowych.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby powierzchnia działek takich obiektów lub urządzeń projektowanych i istniejących z zakresu użytkowania dopuszczalnego łącznie, nie zajmowała więcej niż 15 % danego Obszaru,
 - c. Lokalizacji inwestycji wymienionych w punkcie 2a., b., c., w pasie terenu do 200 m od krawędzi jezdni, w skupiskach lokalizowanych nie gęściej niż co 500 m, liczonych od granic działek,
 - d. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 28

1. Wyznacza się "**Obszar Rolny**" – (**Obszar RP**) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska bez prawa zabudowy.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:

- a. Terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
 - b. Ogrodów działkowych,
 - c. Terenów leśnych,
 - d. Urządzeń infrastruktury technicznej i dróg lokalnych,
 - e. Urządzeń komunikacji, moteli, zajazdów, campingów oraz targowisk lokalizowanych przy drogach o znaczeniu ponadlokalnym, w pasie terenu do 200 m od krawędzi jezdni, w skupiskach lokalizowanych nie gęściej niż co 500 m, liczonych od granic działek,
 - f. Cmentarzy oraz obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących związanych z cmentarzami w granicach lokalizacji ich stref ochronnych,
 - g. Zabudowy M3 i M4 na obszarach oznaczonych RP1–RP9, dla której tereny powinny być wyznaczone w drodze scalania i reparcelacji gruntów przy założeniu, że powierzchnia terenów pod zabudowę mieszkaniową nie przekroczy 20% danego Obszaru,
- dopuszcza się także:
- h. Przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zamieszkania jak w § 10 pkt 2b,
 - i. Wymianę substancji w istniejących budynkach mieszkalnych w przypadkach stanu technicznego uniemożliwiającego prawidłowe użytkowanie.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
- a. Dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 15 % danego Obszaru (nie dotyczy to przeznaczania terenów pod ZP i RL),
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 29

1. Wyznacza się "Obszar Leśny – (Obszar RL) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lasy.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a. Urządzeń infrastruktury technicznej – w przypadku braku przestrzennych możliwości ich innego trasowania lub innej lokalizacji,
 - b. Urządzeń sportu, wypoczynku i turystyki,
 - c. Budynków służących bezpośrednio gospodarce leśnej.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 3% danego Obszaru,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 30

1. Wyznacza się "Obszar Miejskiej Zieleni Publicznej" – (Obszar ZP) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - a. Zieleń parkową, parki leśne,
 - b. Zieleń izolacyjną,
 - c. Skwery i zieleńce,
 - d. Ogrody botaniczne i zoologiczne,
 - e. Zieleń nieurządzoną i zieleni towarzyszącą ciekom wodnym (łącznie z zagospodarowaniem cieków) oraz tereny upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy,
 - f. Cmentarze.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a. Obiektów sakralnych i urządzeń cmentarnych towarzyszących, w granicach lokalizacji cmentarzy i ich stref ochronnych,
 - b. Pojedynczych plenerowych obiektów kultury (galerie plenerowe, amfiteatry, kina otwarte) i ekspozycji, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w pkt. 1b, 1c, 1e, 1f,
 - c. Parkingi związane z obsługą obszaru ZP, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w pkt. 1b, 1c,
 - d. Urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw oraz małych obiektów handlu i gastronomii, za wyjątkiem przeznaczenia ZP wymienionego w pkt. 1b, 1c,
 - e. Urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o zasięgu ponadlokalnym w przypadku braku możliwości innego usytuowania, przy zastosowaniu przepisu § 58,
 - f. Zalesień,
 - g. Ogrodów działkowych,

dopuszcza się także:
 - h. Przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów zgodnie z § 10 pkt 2a, oraz budowę obiektów w ramach rekonstrukcji założeń zabytkowych przy zastosowaniu przepisu §58.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby tereny pod urządzenia niekubaturowe projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20%, a parkingi 5% danego Obszaru ZP, natomiast w przypadku urządzeń kubaturowych nie więcej niż 10%,
 - c. Obiekty kubaturowe dozwolone w ust.2 wraz z wydzielonymi działkami nie mogą powodować przerwania ciągłości terenów ZP i zawężać ich szerokości do mniej niż 200 m,
 - d. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 31

1. Wyznacza się "**Obszar Sportu**" – (**Obszar ZS**) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe.
2. Dopuszcza się nad to lokalizację:
 - a. Usług komercyjnych,
 - b. Terenów zieleni publicznej,
 - c. Urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie, nie zajmowały więcej niż 20% danego Obszaru ZS, a w przypadku zieleni publicznej – bez ograniczeń,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 32

1. Wyznacza się "**Obszar Urządzeń Infrastruktury Technicznej**" – (**Obszar IT**) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - a. Urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
 - b. Urządzenia elektroenergetyczne, energetyki cieplnej, gazownictwa i telekomunikacji,
 - c. Urządzenia gospodarki komunalnej,
 - d. Składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych (hałdy, stawy odpadowe).
2. Dopuszcza się nad to lokalizację:
 - a. Terenów zieleni publicznej,
 - b. Zapleczy administracyjno–technicznych oraz socjalnych – dla jednostek eksploatujących.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 20 % danego Obszaru, a w przypadku terenów zieleni publicznej – bez ograniczeń,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 33

1. Wyznacza się "**Obszar Wód Otwartych**" – (**Obszar W**) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorniki wód otwartych, cieki wodne i ich otoczenie.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a. Urządzeń dla sportów wodnych,
 - b. Małych elektrowni wodnych o mocy instalowanej do 1 MW.

3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 5 % danego Obszaru,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 34

1. Wyznacza się "Obszar Urządzeń Komunikacyjnych" – (Obszar KU) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - a. Urządzenia komunikacji zbiorowej,
 - b. Obiekty usług technicznych motoryzacji oraz stacje paliw,
 - c. Parkingi,
 - d. Garaże boksowe poza terenami mieszkaniowymi,
 - e. Urządzenia naziemne dla komunikacji wodnej.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a. Terenów zieleni publicznej,
 - b. Urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c. Zapleczy administracyjno–socjalnych dla jednostek eksploatujących.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
 - a. Dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 15 % danego Obszaru KU. Warunek powyższy nie dotyczy terenu zajezdni MPK przy ul.Łokietka, który w całości może być przeznaczony pod UC,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 35

1. Wyznacza się "Obszar Tras Komunikacyjnych" – (Obszar KT) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - a. Tereny kolejowe,
 - b. Tereny wydzielonej komunikacji szynowej,
 - c. Autostrady, ulice ekspresowe, ulice główne ruchu przyspieszonego, ulice główne, ulice zbiorcze oraz lokalne,
 - d. Ulice pieszo–jezdne,
 - e. Ciągi dla komunikacji pieszej i rowerowej.
2. Dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a. Usług komercyjnych, a szczególnie obiektów handlu i gastronomii oraz rzemiosła,
 - b. Terenów zieleni,

- c. Urzędzeń komunikacyjnych, a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw,
 - d. Zaplecza administracyjno–socjalnego dla jednostek eksploatujących,
 - e. Urzędzeń związanych z eksploatacją tras,
 - f. Urzędzeń infrastruktury technicznej.
3. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust.2 można lokalizować pod warunkiem:
- a. Dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b. Zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie zajmowały więcej niż 10 % danego Obszaru. Ograniczenie nie dotyczy usług komercyjnych (UC) lokalizowanych pod i nad dworcami i przystankami PKP oraz węzłami komunikacyjnymi,
 - c. Nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

5/ Dodaje się rozdział III zawierający § 36–58 w brzmieniu:

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej

§ 36

W granicach stref polityki przestrzennej ustanowione zostają warunki zagospodarowania terenów położonych w danej strefie, które obowiązują na zasadach określonych w §9. Warunki zagospodarowania terenów wynikające z ochrony środowiska i przyrody określają §§ 37, 40, 44, 46, 47 i 50.

Warunki zagospodarowania terenów wynikające z ochrony krajobrazu i dóbr kultury określają §§ 38, 39, 41, 42, 43, 45, 48, 49 oraz wymienione wyżej § 37 i 50, które uwzględniają oba rodzaje ochrony łącznie.

Warunki wynikające z ochrony i kształtowania widoku na najbardziej wartościowe fragmenty miasta – w szczególności zawarte w strefach 1 i 2 określają §§ 51–53.

Warunki kształtowania struktury miasta i intensywności zabudowy §§ 54–56.

Procedury uściślające w szczególnych przypadkach warunki zagospodarowania zawarte są w §§ 58 i 59.

§ 37

1. W celu zachowania szczególnych wartości przyrody, krajobrazu i warunków naturalnych ustanawia się **"Strefę ochrony szczególnych wartości przyrodniczych"** oznaczoną numerem 1, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 1.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniami podstawowymi są ochrona i konserwacja wartości naturalnych przy spełnieniu wymagań określonych w §59 ust.1.
3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są rekultywacja zniszczonych fragmentów przy spełnieniu wymagań określonych w §59 ust.1.
4. Na obszarach położonych w Strefie nr 1 zabronionym jest:
 - a. Budowa nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowa i rozbudowa obiektów istniejących z wyjątkiem przypadków określonych w ust.5,
 - b. Budowa nowych i rozbudowa istniejących elementów infrastruktury i dróg z wyjątkiem przypadków określonych w ust.5,
 - c. Wprowadzanie zmian w ukształtowaniu i pokryciu naturalnym terenu,
 - d. Wprowadzanie funkcji określonych w ustaleniach dotyczących przeznaczenia terenu jako dopuszczalne z wyjątkiem przypadków określonych w ust.5.
5. Na obszarach położonych w Strefie dopuszcza się, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej:

Budowę, nadbudowę i rozbudowę obiektów, urządzeń elementów infrastruktury technicznej i dróg służących funkcjonowaniu Strefy zgodnie z celem jej ustanowienia pod warunkiem spełnienia wymagań, określonych w §59 ust.1 i 2.

§ 38

1. W celu zachowania wyjątkowych wartości kulturowych założeń miejskich, podmiejskich, wiejskich, osiedlowych, sakralnych, fortyfikacji, cmentarzy, zachowanych w układzie i substancji, ustanawia się **"Strefę ochrony wyjątkowych wartości kulturowych"** oznaczoną numerem 2 obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 2.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniami podstawowymi są ochrona i konserwacja układu urbanistycznego i substancji architektonicznej.
3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są rekonstrukcja układu urbanistycznego i substancji architektonicznej.
4. Na obszarach położonych w Strefie nr 2 zabronionym jest:
 - a. Dokonywanie zmian kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania ulic, placów, działek, gabarytów zabudowy, dominant i akcentów architektonicznych, linii zabudowy, kompozycji zieleni, wód, rzeźby terenu z wyjątkiem przypadków określonych w ust.5,
 - b. Budowa nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowa i rozbudowa obiektów istniejących z wyjątkiem przypadków określonych w ust.5,
 - c. Wprowadzanie nowej infrastruktury technicznej z wyjątkiem przypadków określonych w ust.5.
5. Na obszarach położonych w Strefie dopuszcza się uzupełnienie brakujących elementów zabudowy układu urbanistycznego i infrastruktury technicznej, przy zastosowaniu przepisu §58.

§ 39

1. W celu odtworzenia i uzupełnienia wysokich wartości kulturowych; założeń miejskich, podmiejskich, wiejskich, osiedlowych, sakralnych, parkowych, fortyfikacji, cmentarzy, częściowo zachowanych w układzie i substancji, ustanawia się **"Strefę rewaloryzacji wysokich wartości kulturowych"** oznaczoną numerem 3, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 3.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniami podstawowymi są integracja i dopełnienie układu urbanistycznego oraz ochrona i konserwacja zabytkowej substancji.
3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są:
 - a. Ochrona i konserwacja zachowanych elementów układu urbanistycznego i substancji architektonicznej,
 - b. Rekonstrukcja brakujących elementów.
4. Na obszarach położonych w Strefie nr 3 zabronionym jest:
 - a. Dokonywanie zmian zachowanych części kompozycji urbanistycznej; tj. sieci ulic i dróg układu i struktury działek, linii zabudowy gabarytów, kompozycji zieleni, powierzchni wody i rzeźby terenu,
 - b. Budowa nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowa i rozbudowa obiektów istniejących z wyjątkiem przypadków określonych w ust.5,
 - c. Wprowadzanie nowych obiektów infrastruktury technicznej z wyjątkiem przypadków określonych w ust.5.

5. Na obszarach położonych w Strefie dopuszcza się uzupełnienie brakujących elementów zabudowy, układu urbanistycznego i infrastruktury technicznej, przy zastosowaniu przepisu §58.

§ 40

1. W celu zapewnienia odpowiedniej proporcji między terenami otwartymi i terenami zainwestowania miejskiego, wynikającymi z warunków przyrodniczych, rzeźby i utrzymania odpowiedniej wentylacji obszaru miasta, ustanawia się **"Strefę zachowania ogólnomiejskich warunków równowagi ekologicznej"** oznaczoną numerem 4, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 4.
2. Na obszarach położonych w Strefie nr 4 zabronionym jest:
 - a. Budowa i rozbudowa obiektów przemysłowych, baz i składów,
 - b. Wznoszenie obiektów utrudniających ruch powietrza wzdłuż obniżeń terenowych lub blokujących w sposób ciągły sploty powietrza z terenów wyżej położonych stoków i wierzchołków.
3. Na obszarach położonych w Strefie dopuszcza się na warunkach określonych w § 59 ust.1:
 - a. Budowę obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, jeżeli:
 - udział powierzchni zabudowy w obszarze o danym przeznaczeniu nie przekracza 25% a minimalna szerokość działki, na której usytuowany jest obiekt wynosi 20 m,
 - teren posiada miejski lub lokalny system kanalizacji,
 - obiekty posiadać będą zdalaczynne lub lokalne źródło ogrzewania na paliwo płynne, gazowe lub zasilane z sieci elektrycznej,
 - b. Na terenach nie objętych miejskim lub lokalnym systemem kanalizacji, budowę obiektów mieszkalnych na działkach nie mniejszych niż 1000 m²,
 - c. Realizację obiektów, które związane są z bezpośrednio z obsługą obszarów o danym przeznaczeniu położonych w Strefie,
 - d. Budowę obiektów o funkcjach i znaczeniu ogólnomiejskim nie posiadające innej możliwości lokalizacyjnej, których realizację w tej strefie uzasadniają lokalne zasoby i walory środowiska pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w ust.3 pkt e,
 - e. Budowę obiektów o najniższym poziomie emisji zanieczyszczeń powietrza spełniających warunki I klasy oddziaływania źródła na otoczenie, w rozumieniu wytycznych Ministra Administracji Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie obliczania stanu zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

§ 41

1. W celu zachowania wysokich wartości naturalnych i odtworzenia ich zniszczonych fragmentów, wzgórz, skał, lasów, łągów, zadrzewień, łąk, pól, cieków i zbiorników wodnych z pasmami przybrzeżnymi, ustanawia się **"Strefę ochrony wartości krajobrazu naturalnego"** oznaczoną numerem 5, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 5.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniami podstawowymi są ochrona i konserwacja wartości naturalnych.

3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są rekultywacja zniszczonych elementów krajobrazu naturalnego.
4. Na obszarach położonych w Strefie przy zastosowaniu przepisu §58 dopuszcza się wyłącznie:
 - a. Budowę i rozbudowę obiektów, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej, których funkcjonowanie nie jest sprzeczne z celami ustanowienia Strefy,
 - b. Wprowadzanie zmian w ukształtowaniu i pokryciu naturalnym terenu, jeżeli nie jest to sprzeczne z celami ustanowienia Strefy lub zmierza do rekultywacji terenu.

§ 42

1. W celu odtworzenia i utrzymania wysokich wartości naturalnych lasów, łągów, zadrzewień, łąk, pól, cieków i zbiorników wodnych z pasmami przybrzeżnymi, terenów otwartych, istniejących, częściowo zdewastowanych i potencjalnych ustanawia się **"Strefę rekultywacji wartości krajobrazu naturalnego"** oznaczoną numerem 6, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 6.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniami podstawowymi są:
 - a. Rekultywacja zdewastowanych wartości naturalnych,
 - b. Ochrona i konserwacja istniejących wartości naturalnych.
3. Na obszarach położonych w Strefie przy zastosowaniu przepisu §58 dopuszcza się wyłącznie:
 - a. Budowę i rozbudowę obiektów i urządzeń, elementów infrastruktury technicznej i dróg, których funkcjonowanie nie jest sprzeczne z celami ustanowienia Strefy,
 - b. Wprowadzanie zmian w ukształtowaniu i pokryciu naturalnym terenu, jeżeli nie jest to sprzeczne z celami ustanowienia Strefy lub zmierza do rekultywacji terenu.

§ 43

1. W celu zachowania i uzupełnienia wysokich wartości kulturowych, założeń miejskich, podmiejskich, wiejskich, osiedlowych, sakralnych, parkowych, fortyfikacji, cmentarzy, zachowanych w układzie urbanistycznym i elementach substancji architektonicznej, ustanawia się **"Strefę ochrony wartości kulturowych"** oznaczoną numerem 7, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 7.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniami podstawowymi są ochrona i konserwacja zachowanego układu urbanistycznego i elementów substancji architektonicznej.
3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są uzupełnianie brakujących elementów układu urbanistycznego i infrastruktury technicznej, w obrębie ulic, placów, parków, cmentarzy i innych miejsc publicznych przy zastosowaniu przepisu §58.
4. Na obszarach położonych w Strefie nr 7 zabronionym jest:
 - a. Dokonywanie zmian układu urbanistycznego w zakresie rozplanowania ulic, dróg, placów, struktury przestrzennej, gabarytów, dominant, kompozycji zieleni, wód, rzeźby terenu z wyjątkiem przypadków określonych w ust.3,
 - b. Budowa nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowa i rozbudowa obiektów istniejących z wyjątkiem przypadków określonych w ust.3.

§ 44

1. W celu ochrony istniejących zasobów zieleni o znaczeniu lokalnym i utrzymania dostatecznych warunków wentylacji dla istniejących i przewidywanych działań inwestycyjnych, ustanawia się **"Strefę ochrony zieleni i warunków wentylacji o znaczeniu lokalnym"** oznaczoną numerem 8, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 8.
2. Na obszarach położonych w Strefie podstawową formą zagospodarowania terenu są wszelkie rodzaje zieleni.
3. Na obszarach położonych w Strefie nr 8 zabronionym jest:
 - a. Lokalizacja obiektów i urządzeń wymienionych w §30 ust.2, które ograniczałyby podstawowe użytkowanie istniejące wymienione w §30 ust.1 pkt a, b, c i f,
 - b. Likwidacja lub częściowe uszczuplanie terenów istniejącej zieleni w pozostałych obszarach przeznaczenia objętych tą strefą,
4. Wprowadzenie zmian polegających na ograniczeniu powierzchni naturalnych dopuszczalne jest po spełnieniu wymagań określonych w §59 ust.1.

§ 45

1. W celu ochrony terenów otwartych przed niezorganizowaną urbanizacją oraz zabezpieczenia terenów dla potencjalnego rozwoju miasta, ustanawia się **"Strefę ochrony krajobrazu otwartego"** oznaczoną numerem 9, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 9.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniem podstawowym jest ochrona terenów otwartych.
3. Na obszarach położonych w Strefie dopuszcza się budowę obiektów, oraz elementów infrastruktury technicznej i dróg, przy zastosowaniu przepisu §58.

§ 46

1. W celu poprawy w centrum miasta standardów jakości środowiska, w tym głównie jakości powietrza, ustanawia się **"Strefę ochrony ekologicznej centrum miasta"** oznaczoną numerem 10, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 10.
2. Na obszarach położonych w Strefie nr 10 zabronionym jest:
 - a. Lokalizacja obiektów posiadających lokalne źródła ogrzewania lub kotłownie technologiczne stosujące paliwo stałe,
 - b. Realizacja nowych obiektów przemysłowych, baz i składów,
 - c. Likwidacja lub ograniczanie powierzchni zieleni urządzonej.
3. Na obszarach położonych w Strefie dopuszcza się wyłącznie obiekty o najniższym poziomie emisji zanieczyszczeń powietrza, spełniające warunki I-szej klasy oddziaływania źródła na otoczenie.
4. Na obszarach położonych w Strefie ogranicza się kontynuowanie działalności przemysłowych, produkcyjnych i składowych w przypadkach obejmujących procesy likwidacyjne i upadłościowe podmiotów gospodarczych.
Dopuszczenie nowych lub zintensyfikowanie dotychczasowych działalności na terenach objętych zmianami własności gruntów i obiektów będących wynikiem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego wymaga pozytywnej decyzji właściwego d/s

ochrony środowiska organu administracji po przeprowadzeniu na koszt wnioskodawcy oceny oddziaływania na środowisko.

5. Dla inwestycji dopuszczonych w Strefie obowiązują warunki określone w §59, ust. 1 i 2.

§ 47

1. W celu zapewnienia niezbędnych standardów środowiska w terenach intensyfikacji i przekształceń zabudowy, ustanawia się **"Strefę dopuszczalnej intensyfikacji zainwestowania miejskiego"** oznaczoną numerem 11, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 11.
2. Na terenach Strefy dopuszcza się wszystkie formy zagospodarowania, których uciążliwość określona przepisami szczególnymi nie wykracza poza granice działki (za wyjątkiem sanitarnych stref infrastruktury komunalnej i dróg) oraz spełnia warunki §46 ust.3 i §59 ust.1.
3. Zamierzenia inwestycyjne będące częścią wielozadaniowych przedsięwzięć, szczególnie centrów komunikacyjnych, handlowych, parków technologicznych, zespołów mieszkaniowych, wymagają oceny oddziaływania na środowisko odnoszącej się do całościowej koncepcji programowo-przestrzennej tych terenów z uwzględnieniem warunków aerosanitarnych i wzajemnych oddziaływań z terenami sąsiednimi zgodnie z warunkami określonymi w §59 ust. 2.

§ 48

1. W celu zachowania i uzupełnienia istniejącego układu przestrzennego i tradycji architektonicznej zwartej, uporządkowanej zabudowy miejskiej, podmiejskiej, wiejskiej, osiedlowej i przemysłowej, ustanawia się **"Strefę kontynuacji ładu urbanistycznego"** oznaczoną numerem 12, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 12.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniami podstawowymi są:
 - a. Rozwój zabudowy obejmujący budowę wszelkich obiektów poza obszarem istniejącej zwartej zabudowy, przy zastosowaniu przepisu §58,
 - b. Budowa obiektów uzupełniających istniejący układ, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa obiektów istniejących przekraczających istniejącą linię zabudowy – pod warunkiem zachowania i uzupełnienia istniejącego układu przestrzennego, zgodnie z tradycją lokalną.
3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są rekultywacja i rewitalizacja wartości naturalnych i kulturowych zniszczonych lub zagrożonych w procesie chaotycznej urbanizacji.

§ 49

1. W celu wprowadzenia ładu przestrzennego w obszarach chaotycznej, rozproszonej zabudowy miejskiej, podmiejskiej, wiejskiej, osiedlowej i przemysłowej, ustanawia się **"Strefę rekompozycji układu urbanistycznego"** oznaczoną numerem 13, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 13.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniami podstawowymi są kreacja, rekompozycja i regulacja układów przestrzennych, obejmujących budowę obiektów, infrastruktury technicznej i dróg, przy zastosowaniu przepisu §58.

3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są rekultywacja i rewaloryzacja wartości naturalnych i kulturowych zniszczonych lub zagrożonych w procesie chaotycznej urbanizacji.

§ 50

1. W celu przywrócenia przyrodniczej i kulturowej funkcji terenów otwartych i ograniczenia uciążliwości działalności przemysłowych, dla uzyskania warunków równowagi ekologicznej oraz walorów estetycznych miasta, ustanawia się **"Strefę restrukturyzacji i rekultywacji terenów przemysłowych i poprzemysłowych"** oznaczoną numerem 14, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 14.
2. Na obszarach położonych w Strefie nr 14 zabronionym jest utrwalanie dotychczasowych działalności i intensyfikacja działań nie opartych na aktualnych programach rozwoju, programach restrukturyzacji i rekultywacji terenów, sporządzonych przy zastosowaniu przepisu §58 oraz §59 ust. 1 i 2.

§ 51

1. W celu zachowania widoku i niedopuszczenia do jego przesłonięcia względnie zakłócenia, poprzez utrzymanie terenu otwartego na dystansie między obserwatorem a oglądaną częścią miasta oraz utrzymania roli miejsc widokowych, ustanawia się **"Strefę ochrony i kształtowania przedpola widoku"**.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniem podstawowym jest ochrona terenu jako przestrzeni otwartej eksponującej widok.
3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są:
 - a. Działania rewaloryzacyjne zmierzające do wytłumienia zakłóceń – maskowanie zielenią fragmentów widoku, usuwanie obiektów szpecących, rekultywacja powierzchni zniszczonej eksploatacją lub zdegradowanej w inny sposób, przy zastosowaniu przepisu §58,
 - b. Kształtowanie terenu jako przestrzeni harmonijnej, umożliwiającej widok i podkreślającej jego walory, przy zastosowaniu przepisu §58.
4. Na obszarach położonych w Strefie dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość uszczuplenia przedpola widoku poprzez wprowadzanie zabudowy, względnie komponowanej zieleni wysokiej pod warunkiem, że nie zakłóci ona warunków odbioru widoku, przy zastosowaniu przepisu §58.

W przypadkach skrajnych (np. zajęcie znacznej części przedpola) zalecane jest zachowanie dystansu w stosunku do punktu widokowego umożliwiającego utrzymanie jego roli oraz stworzenie otwarć widokowych.

Działania te dopuszczalne wyłącznie w sytuacjach wyjątkowych (wynikłych np. z zaszłości) mogą mieć miejsce jedynie przy zastosowaniu przepisu §58.
5. Na obszarach położonych w Strefie nr 15 zabronionym jest:
 - a. Wprowadzanie zabudowy z wyjątkiem przypadków szczególnych określonych w ust.4,
 - b. Wprowadzanie zieleni wysokiej z wyjątkiem grup komponowanych w celu uatrakcyjnienia widoku, maskowania w nim nieprawidłowości względnie obudowy cieków wodnych,
 - c. Wprowadzanie napowietrznych linii przesyłowych,

- d. Wprowadzanie wszelkich rodzajów użytkowania terenu mogących odbiór widoku zakłócić lub oszpecić tj. baz, składów, magazynów, eksploatacji powierzchniowej.

§ 52

1. W celu zachowania harmonijności bliskiego planu widoku, dbałości o nie zakłócanie i nie przesłonięcie istotnej części widoku leżącej w głębi, stanowiącej główny przedmiot ochrony, ustanawia się **"Strefę ochrony i kształtowania bliskiego planu widoku"**, oznaczoną numerem 16, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 16.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniem podstawowym jest **ochrona gabarytu i formy**.
3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są:
 - a. Osłabienie negatywnego oddziaływania obiektów i zespołów usytuowanych wewnątrz strefy zakłócających odbiór zabytkowej sylwety niewłaściwą formą bądź wysokością – poprzez zmianę formy (zwieńczenia, wewnętrznych podziałów), koloru, obniżenie lub usunięcie obiektu względnie maskowanie zielenią, przy zastosowaniu przepisu §58,
 - b. Kreacja rozumiana jako możliwość dogęszczania zabudowy w Strefie pod warunkiem utrzymania harmonijności w widokach panoramicznych i właściwych relacji z częścią widoku leżącą w głębi a stanowiącą główny przedmiot ochrony – niedopuszczenia do przesłonięcia tejże części, względnie jej zakłócenia, przy zastosowaniu przepisu §58.
4. Na obszarach położonych w Strefie nr 16 dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach:
 - a. Nadbudowę względnie wprowadzenie budynków o gabarycie wyższym niż charakterystyczny dla danego miejsca (przy czym przez gabaryt charakterystyczny dla danego miejsca, względnie gabaryt lokalny rozumie się gabaryt przeważającej części budynków, w przypadkach zaś skrajnej dysproporcji i znacznego zróżnicowania wysokości – gabaryt zabudowy o wartości wyższej).
Działania te mogą dotyczyć terenów o dużym zróżnicowaniu wysokości zabudowy wpływającym ujemnie na walory kompozycyjne i są możliwe przy zastosowaniu przepisu §58,
 - b. Wprowadzenie nowych obiektów eksponowanych pod warunkiem, że nie będą one konkurencyjne w stosunku do obiektów eksponowanych zabytkowych (dominant, subdominant i akcentów).
Dotyczy to przypadku istniejącej destrukcji krajobrazu danej części miasta i utraty przez nią dominant historycznych, bądź niedokończenia kompozycji urbanistycznej i jest możliwe wyłącznie przy zastosowaniu przepisu §58.
5. Na obszarach położonych w Strefie nr 16 zabronionym jest:
 - a. Przekraczanie gabarytu zabudowy charakterystycznego dla danego miejsca za wyjątkiem przypadków określonych w ust.4 pkt a,
 - b. Wprowadzanie obiektów silnie eksponowanych – dominant, subdominant, z wyjątkiem sytuacji szczególnych, określonych w ust.4 pkt b,
 - c. Prowadzenie napowietrznych linii przesyłowych.

§ 53

1. W celu zachowania neutralności terenów znajdujących się w polu obserwacji wraz z częścią miasta stanowiącą istotę widoku i główny przedmiot jego ochrony, ustanawia się **"Strefę ochrony i kształtowania dalszego planu widoku jego tła i obrzeży"**, oznaczoną numerem 17, obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 17.
2. Na obszarach położonych w Strefie działaniem podstawowym jest **ochrona gabarytu**, w przypadku zaś terenów naturalnych ochrona ich charakteru.
3. Na obszarach położonych w Strefie działaniami dodatkowymi są:
 - a. Osłabienie negatywnego oddziaływania zbyt wysokich obiektów i zespołów usytuowanych wewnątrz strefy, zakłócających odbiór zabytkowej sylwety – poprzez zmianę ich zwieńczenia, obniżenie, usunięcie, względnie maskowanie umiejętnie użytym kolorem lub parawanami zieleni, przy zastosowaniu przepisu §58,
 - b. Kreacja rozumiana jako możliwość dogęszczenia obszarów położonych w strefie pod warunkiem utrzymania się w lokalnym gabarycie.
4. Na obszarach położonych w Strefie nr 17 dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach:
 - a. Kreację rozumianą jako wprowadzenie gabarytu większego niż lokalny w przypadkach określonych §52 w ust.4 pkt a ustaleń dla strefy 16 lub w innych podyktowanych względami kompozycyjnymi, przy zastosowaniu przepisu §58,
 - b. Wprowadzenie nowych obiektów eksponowanych na warunkach określonych §52 w ust.4 pkt b ustaleń dla strefy 16 w sytuacjach szczególnych tam wymienionych lub w innych podyktowanych względami kompozycyjnymi, przy zastosowaniu przepisu §58.
5. Na obszarach położonych w Strefie nr 17 zabronionym jest:
 - a. Znaczne przekraczanie lokalnego gabarytu za wyjątkiem przypadków określonych w ust.4 pkt a,
 - b. Wprowadzanie obiektów silnie eksponowanych – dominant, subdominant za wyjątkiem przypadków określonych w ust.4 pkt b,
 - c. Prowadzenie napowietrznych linii przesyłowych.

§ 54

W celu intensyfikacji wykorzystania terenów o szczególnie dobrej dostępności komunikacyjnej i centralnym położeniu w mieście oraz podniesienia ich atrakcyjności dla turystów i biznesu a także dla nadania im charakteru reprezentacyjnego, tworzy się **"Strefę intensywności wielkowiejskiej"** oznaczoną numerem 18 obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 18.

Dla poszczególnych obszarów użytkowania położonych w Strefie ustala się następujące zakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji nowych inwestycji i modernizacji istniejących:

1. Dla obszarów M1, M2, M3 ustala się:
 - a. Warunek wykorzystania co najmniej 20% powierzchni obszaru lub powierzchni całkowitej budynków na cele UC,
 - b. Nie dopuszcza się urządzania nowych zakładów produkcyjnych,

- c. W zespołach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się ograniczenie terenów zieleni do 30% powierzchni terenu netto, pod warunkiem wyodrębnienia i urządzenia zwarteo terenu dla celów codziennej rekreacji,
 - d. Warunek uzyskania intensywności minimalnej:
 - dla M1 – 1,4
 - dla M2 – 1,1
 - dla M3 – 0,85.
2. Dla obszarów M1U, M2U i M3U ustala się:
- a. Warunek ograniczenia udziału mieszkań do 60% powierzchni całkowitej (Pc),
 - b. Zakaz urządiania nowych zakładów produkcyjnych,
 - c. Możliwość ograniczenia terenów zieleni do 2,5 m² na mieszkańca, przy średniej Pc/M= 20 m² i do 5 m² przy średniej Pc/M= 35 m², pod warunkiem wydzielenia i urządzenia zwarteo terenu dla rekreacji codziennej, a także dalsze ograniczenie pod warunkiem wskazania takiego terenu w promieniu 500 m osiągalnego bez przekraczania niebezpiecznych barier przestrzennych (np. arterie komunikacyjne), przy jednoczesnym zakazie zmniejszania istniejących, urządzonych terenów zieleni,
 - d. Warunek uzyskania intensywności zabudowy nie niższej niż:
 - dla M1U – 1,8
 - dla M2U – 1,5
 - dla M3U – 1,2.
3. Dla obszarów UP ustala się:
- a. Warunek publicznego udostępnienia całości lub części terenów zieleni towarzyszących zabudowie z wyjątkiem: szkół podstawowych, przedszkoli, obiektów lecznictwa zamkniętego, zakładów karnych i innych wymagających wyłączenia,
 - b. Zakaz realizacji obiektów o liczbie kondygnacji mniejszej niż 3 lub niższych niż 12m, licząc do kalenicy dachu, a w przypadku włączenia w zabudowę obrzeżną naruszających istniejący gabaryt sąsiedniego, wyższego budynku,
 - c. Zakaz budowy obiektów tymczasowych, garaży boksowych, wydzielonych budynków gospodarczych.
4. Dla obszarów UC ustala się:
- a. Zakaz realizacji obiektów handlu hurtowego oraz magazynów handlowych wymagających dojazdu samochodami dostawczymi o ciężarze całkowitym powyżej 3 ton oraz obiektów, w których liczba pracowników jest wyższa od średniej dziennej liczby interesantów,
 - b. Zakaz realizacji wolnostojących pawilonów 1 i 2 kond.,
 - c. Zakaz realizacji obiektów o liczbie kondygnacji mniejszej niż 3 lub niższych niż 12m, licząc od kalenicy dachu, a w przypadku włączenia w zabudowę obrzeżną naruszających istniejący gabaryt sąsiedniego, wyższego budynku,
 - d. Zakaz budowy obiektów tymczasowych, garaży boksowych, wydzielonych budynków gospodarczych (baz transportowych i remontowych itp.).
5. Dla obszarów PS ustala się:

- a. Zakaz lokalizacji zakładów eksploatacji powierzchniowej, zaplecza budownictwa odrębnych obiektów i instytucji składów i magazynów oraz baz transportowych i remontowych, wydzielonych zakładów przetwórstwa odpadów,
 - b. Warunek wydzielenia w granicach obszaru pasa zieleni izolacyjnej o szer. min. 15 m przylegającego do przestrzeni publicznej i powszechnie dostępnego oraz umożliwienia powszechnie dostępnego przejścia lub przejazdu z zielenią towarzyszącą przez teren zakładu, jeśli jego front jest dłuższy niż 150 m,
 - c. Zakaz lokalizacji zakładów wymagających dojazdu sprzętu samochodowego o ciężarze całkowitym powyżej 3 ton,
 - d. Zakaz realizacji obiektów o liczbie kondygnacji mniejszej niż 3 lub niższych niż 12m a w przypadku włączenia w zabudowę obrzeżną, naruszających istniejący gabaryt.
6. Dla obszarów RM i RP ustala się zakaz lokalizacji kempingów, moteli, zajazdów, targowisk, ogrodów działkowych i cmentarzy.
7. Dla obszarów ZP ustala się:
- a. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń wymienionych w §30, pkt 2a, g,
 - b. Warunek powszechnej przynajmniej częściowej dostępności każdego z obszarów ZP.
8. Dla obszarów ZS ustala się:
- a. Zakaz lokalizacji kempingów, a także obiektów sportowych wywołujących okresowe natężenie ruchu pojazdów, pogarszające warunki ruchu na przylegających trasach.
9. W Strefie intensywności wielkomiejskiej ustala się następujące wskaźniki dopuszczalnej liczby miejsc parkingowych w obrębie działki:
- | | |
|--|-------|
| na 100 zatrudnionych: | do 12 |
| na 1000 m ² pow. użytkowej usług: | do 5 |
- z wyjątkiem obszarów strategicznych Centrum komunikacyjno–komercyjnego, Dąbia i Zabłocia, w których obowiązują ustalenia zawarte w §55 ust.7.
10. Dla realizacji omówionych na wstępie celów ustanowienia strefy, a w szczególności kształtowania wielkomiejskiego charakteru strefy 18 ustala się następujące wymagania poprzedzające uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie inwestycji:
- a. Dla pojedynczych obiektów (plomb architektonicznych) oraz zespołów zabudowy (plomb urbanistycznych) **uzupełniających w całości lukę w istniejącym układzie** inwestor zobowiązany jest przedłożyć koncepcję integracji nowej inwestycji z istniejącym układem, w tym szczególnie z formą przestrzenną i funkcjonowaniem wielkomiejskich wnętrz publicznych, w zakresie przestrzennym i przedmiotowym oraz trybie wyznaczonym przez właściwy organ administracji samorządowej w trakcie postępowania lokalizacyjnego,
 - b. Dla pojedynczych obiektów i zespołów lokalizowanych w części nie zabudowanego obszaru inwestor obowiązany jest przygotować koncepcję zagospodarowania całego obszaru oraz koncepcję integracji z sąsiadującymi obszarami w zakresie i trybie jak w pktcie a,
 - c. Dla obiektów i zespołów mieszkaniowych i mieszkaniowo–usługowych bez obiektów szkolnych i o obniżonym udziale terenów zielonych inwestor zobowiązany jest przedstawić studium dostępności do tych urządzeń w zasięgu dogodnego dojścia pieszego.
11. Ustalenia dotyczące strefy nr 18 odnoszą się także do wyznaczonych na rysunku planu obszarów strategicznych i ciągów komercyjnych w pasie min. 50 m od krawędzi jezdni.

§ 55

W celu intensyfikacji wykorzystania terenów o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz podniesienia ładu przestrzennego i walorów funkcjonalnych przez realizację nowych obiektów i zespołów oraz modernizację, uzupełnianie i przekształcanie terenów o nieutralonej strukturze tworzy się "Strefę intensywności miejskiej" oznaczoną numerem 19 obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 19.

W granicach tej Strefy, dla poszczególnych obszarów użytkowania ustala się następujące zakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji nowych inwestycji i uzupełniania istniejących:

1. Dla obszarów M1, M2, M3:
 - a. W zespołach zabudowy M1 i M2 dopuszcza się ograniczenie powierzchni terenów zieleni do 40% terenu netto pod warunkiem wyodrębnienia i urządzenia zwartej terenu zieleni z urządzeniami rekreacji dla dzieci i osób starszych,
 - b. W zespołach zabudowy M3 podnosi się dolną granicę intensywności netto do 0,7 dopuszczając realizację tej zabudowy również jako wielorodzinną,
 - c. W zespołach zabudowy M3 na działkach o minimalnej powierzchni 150 m² ustala się warunek wydzielenia w przestrzeni publicznej terenu z możliwością urządzenia grup lub szpalerów zieleni wysokiej.
2. Dla obszarów M4 ustala się:
 - a. Zakaz realizacji zabudowy wolnostojącej za wyjątkiem uzupełnień w częściowo zabudowanych obszarach M4 oraz przypadków omówionych w §22, jeśli ustalenia stref 1–17 nie stanowią inaczej.
3. Dla obszarów UP ustala się:
 - a. Warunek publicznego udostępnienia całości lub części terenów zieleni towarzyszących zabudowie z wyjątkiem: szkół podstawowych, przedszkoli, obiektów lecznictwa zamkniętego, zakładów karnych i innych wymagających wyłączenia,
 - b. Zakaz budowy obiektów tymczasowych, garaży boksowych, wydzielonych budynków gospodarczych.
4. Dla obszarów PS ustala się:
 - a. Zakaz lokalizacji zakładów eksploatacji powierzchniowej,
 - b. Warunek wydzielenia w granicach obszaru powszechnie dostępnego pasa zieleni izolacyjnej o szer. min. 15 m, przylegającego do przestrzeni publicznej oraz urządzenia powszechnie dostępnego przejścia z zielenią towarzyszącą przez teren zakładu, jeśli jego bok jest dłuższy niż 150 m.
5. Dla obszarów RL dopuszcza się:
 - a. Lokalizację urządzeń sportowych (ZS) tylko pod warunkiem nie zmniejszania powierzchni zieleni wysokiej.
6. Dla obszarów ZP ustala się zakaz lokalizacji nowych ogrodów działkowych.
7. W Strefie intensywności miejskiej ustala się następujące wskaźniki dopuszczalnej liczby miejsc parkingowych w obrębie działki:

na 100 zatrudnionych:	do 20
na 1000 m ² pow. użytkowej usług:	do 10.

8. Dla realizacji celów omówionych na wstępie ustala się następujące wymagania poprzedzające uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie inwestycji:
 - a. Dla pojedynczych obiektów (plomb architektonicznych) oraz zespołów zabudowy (plomb urbanistycznych) uzupełniających w całości lukę w istniejącym układzie inwestor zobowiązany jest przedłożyć koncepcję integracji nowej inwestycji z istniejącym układem, w zakresie przestrzennym i przedmiotowym oraz trybie wyznaczonym przez właściwy organ administracji samorządowej w trakcie postępowania lokalizacyjnego,
 - b. Dla pojedynczych obiektów i zespołów lokalizowanych na części nie zabudowanego obszaru inwestor obowiązany jest przygotować koncepcję zagospodarowania całego obszaru oraz koncepcję integracji z sąsiadującymi obszarami w zakresie i trybie j.w.,
 - c. Dla obiektów i zespołów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych projektowanych bez obiektów szkolnych i o obniżonym udziale terenów zielonych inwestor zobowiązany jest przedstawić studium dostępności do tych urządzeń w zasięgu dogodnego dojścia pieszego (max. 800 m).

§ 56

W celu zachowania walorów krajobrazu podmiejskiego oraz zapobiegania rozszerzaniu się strefy intensywności miejskiej (19) tworzy się "Strefę intensywności podmiejskiej" oznaczoną numerem 20 obejmującą obszar oznaczony na rysunku planu granicą nr 20.

Dla poszczególnych obszarów użytkowania ustala się następujące zakazy i ograniczenia dotyczące lokalizacji nowych inwestycji i modernizacji istniejących:

1. Dla obszarów M2, M3, M4, M2U i M3U ustala się:
 - a. Warunek zachowania terenów zielonych o powierzchni min. 50% terenu mieszkaniowego netto,
 - b. Maksymalną intensywność zabudowy:
M2 – 1,1; M2U – 1,2
M3 – 0,8; M3U – 1,0.
 - c. Zakaz realizacji pojedynczych budynków mieszkalnych wyższych niż 4 kodygn. lub przekraczających gabaryt istniejącej zabudowy w otoczeniu.
2. Dla obszarów UP i UC (poza wymienionymi w ust.3 niniejszego paragrafu) ustala się warunek lokalizacji i ukształtowania obiektów usługowych jako dominant urbanistyczno-architektonicznych w wykształconych zespołach osadniczych.
3. Dla obszarów RM ustala się następujące warunki, przy lokalizacji dopuszczalnych funkcji komercyjnych:
 - supermagazynów przeznaczonych dla obsługi zakupów tygodniowych mieszkańców miasta – warunek lokalizacji w pobliżu granicy strefy 19, w powiązaniu z węzłami III obwodnicy i planowanymi parkingami syst. P&R oraz w oparciu o wykształcone zespoły osadnicze;
 - parków handlowych przeznaczonych dla obsługi mieszkańców miasta i pasantów – warunek lokalizacji w powiązaniu z węzłami autostrady jako samodzielnych zespołów na terenie o pow. co najmniej 5 ha z własnymi zespołami parkingowymi oraz wysoką zielenią towarzyszącą,

- targowisk z możliwością przekształcenia na supermagazyny lub parki handlowe – warunki jak wyżej,
- 4. Dla wszystkich obszarów użytkowania związanych z zabudową warunków kształtowania wyraźnej granicy między terenami zabudowanymi i otwartymi w oparciu o naturalną rzeźbę terenu, a także zachowania lub kształtowania sylwety zespołu osadniczego oraz zachowania charakterystycznych rytmów i podziałów.
- 5. W strefie intensywności podmiejskiej ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc parkingowych w obrębie działki:

na 100 zatrudnionych:	min. 35
na 1000 m ² pow.użytkowej usług:	min. 20.
- 6. Dla realizacji omówionych we wstępie do §56 celów, a w szczególności dla zachowania ciągłości układu terenów otwartych w strefie 20 oraz zachowania warunków omówionych w ust.4. ustala się następujące wymagania poprzedzające uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie inwestycji:
 - a. Dla pojedynczych obiektów (plomb architektonicznych) uzupełniających w całości lub części lukę w istniejącej zabudowie: zagrodowej, mieszkalno–produkcyjnej oraz mieszkalno–usługowej inwestor zobowiązany jest zachować zgodność linii zabudowy z istniejącym układem (jeżeli brak jest obowiązujących standardów lokalnych w tym zakresie) w trybie wyznaczonym przez właściwy organ administracji samorządowej,
 - b. Dla zamierzeń inwestycyjnych, o których mowa w ust.3, jeśli dotyczą one zagospodarowania tymczasowego lub (i) o drobnej skali inwestor zobowiązany jest przedstawić studium rozwojowe dla terenu o pow. co najmniej 5 ha z przeznaczeniem na zainwestowanie trwałe w zakresie i trybie wyznaczonym przez właściwy organ administracji samorządowej,

Opracowania, o których mowa w ust.6 nie mogą zawierać rozwiązań sprzecznych z ustaleniami stref 1–17.

§ 57

Dla uściślenia ustaleń wynikających ze stref Nr 15, 16, 17 ustala się elementy obejmujące:

1. Punkty widokowe opatrzone numeracją na rysunku planu,
2. Ciągi widokowe,
3. Osie widokowe,
4. Obiekty eksponowane w panoramach i widokach lokalnych, o zróżnicowanym znaczeniu tj.:
 - a. Obiekty eksponowane o dużej wartości krajobrazowej, zabytkowe i współczesne o zalecanym utrzymaniu ich roli w widoku, w tym szczególnie zespoły zabytkowe objęte strefami nr 1 i 2,
 - b. Obiekty eksponowane negatywnie o zalecanym osłabieniu negatywnego oddziaływania w widoku, w tym szczególnie obiekty skoncentrowane w strefie nr 14,
 - c. Obiekty eksponowane pozostałe.
5. Pomniki przyrody.

Elementy te stanowią punkty odniesienia ekspertyz krajobrazowych i widokowych przewidzianych w §58.

§ 58

Ustala się wykaz wymagań uzupełniających do ustaleń stref w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu, których spełnienia przez inwestora zażądać może w zależności od uznania takiej potrzeby, właściwy organ administracji samorządowej, prowadzący postępowanie lokalizacyjne lub postępowanie w celu zatwierdzenia planu realizacyjnego inwestycji:

1. Uzyskanie opinii Konserwatora Przyrody lub (i) Konserwatora Zabytków.
2. Sporządzenie ekspertyzy wpływu na krajobraz naturalny (i) lub kulturowy, w tym ekspertyzy widokowej oraz jej pozytywnego zaopiniowania przez Konserwatora Zabytków, lub uprawnionych ekspertów.
3. Przeprowadzenie konkursu dla wyłonienia przez Sąd konkursowy koncepcji urbanistyczno–architektonicznej lub też przedłożenie M.K.U.A. wariantowych opracowań koncepcji urbanistyczno–architektonicznej celem wyboru najlepszego wariantu.
4. Sporządzenie programu rekultywacji lub rewaloryzacji strefy lub jej fragmentu i uzyskanie akceptacji przez właściwe Wydziały UMK.
5. Sporządzenie koncepcji urbanistycznej lub koncepcji urbanistycznej połączonej z projektem scalenia gruntów w przypadkach określonych w planie.
6. Uzyskanie interpretacji planu dokonanej przez zespół autorski planu lub inny zespół ekspercki w uzasadnionych przypadkach, zwłaszcza spornych.

§ 59

1. Na terenie całego miasta będącego obszarem ekologicznego zagrożenia, obowiązuje w toku postępowania lokalizacyjnego wykonanie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko w odniesieniu do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, określonych w § 2 ust.1 i 2 Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 kwietnia 1990 r. – Monitor Polski Nr 16, poz.126. Ponadto dla uzyskania poprawy jakości środowiska wymagane jest wykonanie oceny oddziaływania na środowisko przed wydaniem pozwolenia na budowę dla poniższych inwestycji:

- dróg i węzłów o znaczeniu ponadlokalnym,
- stacji paliw,
- inwestycji podejmujących eksploatację surowców mineralnych, których wydobywanie podlega prawu górnictwu, bez względu na wielkość eksploatacji,
- składowania odpadów bez względu na ich rodzaj i ilość,
- spalania odpadów komunalnych i innych,
- rolnych i hodowlanych,
- produkcyjnych o zatrudnieniu docelowym ponad 100 osób,
- zaplecza produkcyjnego i technicznego o powierzchni większej niż 2 ha,
- melioracji i inwestycji z zakresu gospodarki wodnej usytuowanych w strefie nr 4,
- zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych o charakterze sieciowym,
- lokalnych oczyszczalni ścieków,
- linii energetycznych od 110 kV,

- przedsięwzięć powodujących częściową likwidację lub zagrożenia dla terenów z zielenią urządzoną oraz zbiorowisk roślinności usytuowanych w strefach nr 1, 4, 8,
 - inwestycji, których wielkość obiektów i usytuowanie mogą pogorszyć warunki wentylacji otoczenia.
2. W strefach nr 1, 4, 8, 10, 14 i w okolicznościach wymienionych w §47 ust.3 obowiązuje także wykonanie oceny oddziaływania na środowisko (oos) w odniesieniu do koncepcji programowo-przestrzennych terenów w obrębie których przewiduje się intensywne i rozłożone w czasie procesy inwestycyjne, dotyczące centrów komunikacyjnych, handlowych, parków technologicznych, zespołów osiedli mieszkaniowych lub wielozadaniowych przedsięwzięć związanych z restrukturyzacją i rekultywacją terenów.
 3. Przedsięwzięcia objęte oos w ramach planów, programów i koncepcji o których mowa w ust.2 nie wymagają wykonania w toku postępowania lokalizacyjnego powtórnej oceny w trybie §59 ust.1, jeżeli ich program jest zgodny z warunkami określonymi przez władze samorządowe lub rządowe w wyniku przeprowadzonej uprzednio oos.
 4. Ocena oddziaływania na środowisko wymagana jest także w przypadku podejmowania każdej formy działalności na terenach objętych zmianami własności gruntów i obiektów, będących wynikiem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego poprzednich podmiotów gospodarczych znajdujących się w granicach strefy oznaczonej nr 10.

6/ dodaje się Rozdział IV zawierający § 60–62 w brzmieniu:

Rozdział IV **Przepisy końcowe**

§ 60

1. Wszystkie powyższe ustalenia planu ogólnego stanowią z mocy niniejszej uchwały założenia planów szczegółowych, sporządzanych dla obszarów położonych w granicach Miasta.
2. W przypadku gdy tryb opiniowania wskaże na konieczne odstępstwa od ustaleń planu ogólnego, plan szczegółowy musi być sporządzony w pełnej problematyce i procedurze, wraz z dokonaniem stosownej zmiany w planie ogólnym.
3. Zgodność z planem ogólnym oznacza zachowanie ustalonych w tym planie:
 - wielkości terenów rezerwowanych pod budownictwo mieszkaniowe i usługi,
 - tras komunikacji indywidualnej i zbiorowej o charakterze ponadlokalnym.Różnice w wielkości w/w terenów nie mogą być większe niż 10%.

Dopuszczalne jest (bez znamion odstępstwa):

- inne rozmieszczenie usług lokalnych (podstawowych),
- korekta przebiegu linii rozgraniczających w zakresie określonym w §14,
- korekta ciągów infrastruktury technicznej i tras komunikacyjnych wyłącznie w obszarze objętym planem.

§ 61

Zarząd Miasta Krakowa oraz Prezydent Miasta Krakowa sprawują bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu oraz planów o których mowa w § 4 Uchwały nr 229/88 Rady Narodowej m. Krakowa z dnia 25.IV.1988 r.

§ 62

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do:

1. Sporządzenia szczegółowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z procedurą scalania całości lub części gruntów dla:
 - Osiedla Bielany
 - Osiedla Borek Fałęcki
 - Osiedla Mogiła Wschód
 - Osiedla Piaski Wielkie
 - Osiedla Przegorzały
 - Osiedla Rząka
 - Osiedla Sidzina
 - Osiedla Tonie Północ

Osiedla Tonie Południe
Osiedla Witkowice–Górka Narodowa
Osiedla Kantorowice
Osiedla Bronowice Małe
Osiedla Pychowice Południe
Rejonu Płaszowa, w tym dzielnicy magazynowo–przemysłowej Bieżanów–Rybitwy
a także dla obszarów M3 o powierzchni większej niż 3 ha, jeśli nie są własnością
jednego właściciela.

2. Opracowania programów aktywizacji ekonomicznej dla następujących obszarów strategicznych:
 - Obszar Strefy Ochronnej HTS
 - Obszar Centrum Komunikacyjno–Komercyjnego
 - Obszar Dąbie
 - Obszar Olsza.
3. Opracowania systemu monitorowania zmian w gospodarce przestrzennej na obszarach strategicznych i obszarach przydatnych dla inwestycji oraz wdrożenie tego systemu.
4. Przedstawiania raz do roku Radzie Miasta Krakowa informacji odnośnie przypadków wydania decyzji przy zastosowaniu przepisów §§11, 13 oraz §14.

7/ skreśla się dotychczasowe załączniki nr 1, 2, 3.

8/ wprowadza się nowy załącznik nr 1, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

W związku z postanowieniami §1 niniejszej Uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie, na cele budownictwa mieszkaniowego gruntów rolnych o powierzchni 80 ha, zgodnie z wnioskiem rolnym.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Wojewody Krakowskiego.

Wiceprzewodniczący Rady


Bogusław KRASNOWOLSKI