

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „POLANA ŻYWIECKA”**

**PROJEKT PLANU**

ponowne wyłożenie

Kraków, marzec 2013

**WYKONAWCA:**

**INSTYTUT ROZWOJU MIAST W KRAKOWIE  
30-015 KRAKÓW, UL. CIESZYŃSKA 2**

**Główni projektanci:**

mgr **Dorota Szlenk-Dziubek**  
członek Okręgowej Izby Urbanistów nr KT-152  
mgr inż. arch. **Ewa Arvay - Podhalańska**  
członek Okręgowej Izby Urbanistów nr KT- 181

**Zespół głównego projektanta:**

mgr inż. **Łukasz Kotuła**  
mgr inż. arch. kraj. **Laura Klimczak**  
mgr inż. arch. kraj. **Anna Przeniczny**

**Zespół ds. infrastruktury technicznej:**

mgr inż. **Teresa Mądry**  
mgr inż. arch. kraj. **Laura Klimczak**  
mgr inż. arch. kraj. **Anna Przeniczny**

**Zespół ds. komunikacji:**

mgr inż. **Jacek Popiela**

**GRAFIKA KOMPUTEROWA**

mgr inż. **Łukasz Kotuła**  
mgr **Marcin Nejman**

KIEROWNIK ZAKŁADU

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

DYREKTOR INSTYTUTU

mgr Jerzy Adamski

UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia

w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
„Polana Żywiecka”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Polana Żywiecka”, zwany dalej „planem” stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy obszaru o powierzchni 44,12 ha, obejmującego tereny wg granic określonych uchwałą Nr XXVIII/339/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Polana Żywiecka”.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1/ Załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000,
  - 2/ Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag,
  - 3/ Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. Załączniki nr 2 i 3 wymienione w ust. 3 pkt. 2 i 3, stanowią integralną część planu.

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 2.**

1. Podstawowym celem planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych do ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu oraz sposobu zabudowy, a w szczególności:
  - 1/ ochrona interesu publicznego w zakresie:
    - a/ zachowania wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
    - b/ zapewnienia dostępności do usług publicznych,
    - c/ uzupełnienia i wzbogacenia wyposażenia obszaru w infrastrukturę

- techniczną,
- 2/ utrwalenie jednorodnego charakteru zabudowy w obrębie osiedla zabudowy jednorodzinnej,
  - 3/ wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób uporządkowany, nawiązujący do istniejącego układu urbanistycznego,
  - 4/ minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

### § 3.

1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
  - 1/ **ciągu zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć szpalery drzew położone wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub pieszych, których przebieg oznaczony na rysunku planu należy traktować jako orientacyjny. Szczegółowe usytuowanie drzew nastąpi na etapie realizacji inwestycji,
  - 2/ **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°,
  - 3/ **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),
  - 4/ **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania,
  - 5/ **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części,
  - 6/ **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku Planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów, poprzez dostęp do dróg publicznych w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania,
  - 7/ **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia,
  - 8/ **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji frontowych nowo realizowanych lub rozbudowywanych budynków; dopuszcza się usytuowanie poza tą linią:
    - okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także
    - zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, garaże, tzw. wiatrołapy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu,
  - 9/ **park leśny** – należy przez to rozumieć obszar lasu lub obszar o przewadze drzewostanu zbliżonym do naturalnego, położony w granicach administracyjnych miasta, wyłączony spod Zarządu Lasu Państwowych,
  - 10/ **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku,
  - 11/ **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,
  - 12/ **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć pole powierzchni figury

geometrycznej określonej przez kontur budynku wyznaczony przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach,

- 13/ **przeźreni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przeźrennej miasta, słuźące zaspokajaniu potrzeb ogółu uźytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki, skwery i inne miejsca wskazane w planie,
- 14/ **przeźnaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób uźytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu,
- 15/ **przeźnaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeźnaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 16/ **przeźnaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeźnaczenia terenu, który uzupełnia przeźnaczenie podstawowe w sposób ustalony planem,
- 17/ **strefie** – należy przez to rozumieć wydzielony obszar planu, określony na Rysunku planu, w którym obowiązują dodatkowe, oprócz określonych dla poszczególnych terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 18/ **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeźnaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 19/ **terenie budowlanym** – należy przez to rozumieć tereny UP, MN.1-8, MU.1-4, MW.1-5, E.1-3,
- 20/ **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieźki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne,
- 21/ **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty słuźące obsłudze ludności, w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, ochrony zdrowia,
- 22/ **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu opieki zdrowotnej, oświaty, nauki, obsługi bankowej i pocztowej, telekomunikacji,
- 23/ **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe wolnostojące lub umieszczone na budynkach lub budowlach:
  - a/ płaszczyznowe – o powierzchni ekspozycji większej niż 5,0 m<sup>2</sup>,
  - b/ trójwymiarowe – o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 1,5 m,
  - c/ słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 10,0 m od poziomu terenu, na którym się znajduje dany obiekt,
- 23/ **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,
- 24/ **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo

- zgłoszeniem,
- 25/ **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,
- 26/ **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 27/ **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), mierzoną od poziomu terenu istniejącego a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych,
- 28/ **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz trawników, zieleni towarzyszącą ciągom komunikacyjnym i pieszym,
- 29/ **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych oraz lokalizację więcej niż jednego lokalu użytkowego.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych, obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
3. Nazwy własne (m. in. ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

#### § 4.

1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, zawartymi na Rysunku planu „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”, są:
- 1/ granica obszaru objętego planem,
  - 2/ linie rozgraniczające,
  - 3/ tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami literowymi i wyróżniającymi je numerami:
    - a/ MN.1-8 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b/ MU.1-4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
    - c/ MW.1-5 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - d/ UP – teren zabudowy usługowej – usługi publiczne,
    - e/ E.1-3 – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
    - f/ ZP.1-3 – tereny zieleni urządzonej,
    - g/ ZL – teren lasu,
    - h/ KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych,
    - i/ KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych,
    - j/ KDW.1-6 – tereny dróg wewnętrznych,
    - k/ KP – teren ciągu pieszego,
  - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 5/ obowiązujące linie zabudowy,
- 6/ projektowane ciągi zieleni wysokiej.
2. Obowiązującymi elementami wynikającymi z dokumentów i decyzji wiążących, wg przepisów odrębnych, zawartymi na Rysunku planu, są:
  - 1/ granica stanowiska archeologicznego – Borek Fałęcki 1 (AZP103-56; 56),
  - 2/ strefa nadzoru archeologicznego,
  - 3/ granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza,
  - 4/ granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza.
3. Elementami nie stanowiącymi ustaleń planu posiadającymi charakter informacyjny zawartymi na Rysunku planu są:
  - 1/ szlak turystyczny gen. J. Bema,
  - 2/ osie widokowe.

#### **§ 5.**

1. Ustalenia planu zawarte w uchwale w rozdziałach I-III oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie.
2. Ustalenia planu należy stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych.

### **I. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 6.**

1. Tereny oraz istniejące obiekty budowlane mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp do drogi publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10 .
3. Ograniczenia wysokości zabudowy wymienione w Rozdziale II (Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania) nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dla zabudowy istniejącej:
  - 1/ dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem warunków zagospodarowania określonych dla poszczególnych kategorii terenów, o ile nie wykluczają tego ustalenia dla poszczególnych terenów,
  - 2/ w każdej sytuacji dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy w celu zachowania wymogów bezpieczeństwa i stanu technicznego umożliwiającego obecne użytkowanie,
  - 3/ w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy budynków dopuszcza się utrzymanie istniejącej formy dachu,
  - 4/ o wysokości przekraczającej dopuszczalną w danym terenie – dopuszcza się jej remont, rozbudowę i przebudowę bez możliwości podwyższania budynku,
  - 5/ położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi przy którym została wskazana – dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów oraz przebudowy i nadbudowy, bez konieczności dostosowania obiektu do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- 6/ jeżeli przekroczony jest wskaźnik intensywności zabudowy – utrzymuje się istniejącą zabudowę z wykluczeniem jej rozbudowy i nadbudowy,
- 7/ jeżeli, wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest niższy niż ustalenia planu – utrzymuje się istniejącą zabudowę. W terenach budowlanych, z wyłączeniem terenów MN.2, MN.3, MU.2, MU.4 dopuszcza się możliwość rozbudowy zabudowy pod warunkiem, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie będzie niższy o więcej niż 5% w stosunku do wartości ustalonej (dla danego terenu) w planie,
- 8/ jeżeli przekroczony jest wskaźnik powierzchni zabudowy utrzymuje się istniejącą zabudowę. W terenach budowlanych, z wyłączeniem terenów MN.2, MN.3, MU.2, MU.4 dopuszcza się możliwość rozbudowy zabudowy pod warunkiem, że wskaźnik powierzchni zabudowy nie przekroczy wartości ustalonej (dla danego terenu) w planie więcej niż 5%.

### § 7.

1. Ustala się następujące elementy kompozycji przestrzennej jako dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem:
  - 1/ **nieprzekraczalne linie zabudowy** – o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 5, wyznaczone na Rysunku planu,
  - 2/ **obowiązujące linie zabudowy** – o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 8, wyznaczone na Rysunku planu.
2. Jako obszary przestrzeni publicznej wskazuje się następujące tereny:
  - 1/ teren zabudowy usługowej – usługi publiczne – UP,
  - 2/ tereny dróg publicznych KDZ, KDL,
  - 3/ tereny dróg wewnętrznych KDW.1-6,
  - 4/ nieoznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, stanowiące własność gminy Kraków,
  - 5/ teren ciągu pieszego KP,
  - 6/ teren lasu ZL,
  - 7/ tereny zieleni urządzonej ZP.3.
3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w ust. 2.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 2:
  - 1/ zakaz lokalizacji wielkogabarytowych i innych wolnostojących urządzeń reklamowych; w pozostałych urządzeniach reklamowych obowiązuje zakaz stosowania elementów emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło,
  - 2/ zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
5. Ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się wskaźnika terenu biologicznie czynnego, wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów: E.1-3, ZL, KDZ, KDL, KDW.1-6, KP.
6. W terenach budowlanych dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci tablic informacyjnych, nie będących wielkogabarytowymi urządzeniami reklamowymi, związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki, na której jest ona zlokalizowana. Tablice reklamowe należy umieszczać w obrębie parteru obiektu, w którym prowadzona jest działalność. Tablice reklamowe nie mogą emitować światła pulsującego oraz przesłaniać otworów okiennych



i drzwiowych.

### § 8.

1. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz:
  - 1/ lokalizacji i urządzania placów handlowych,
  - 2/ budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 1,80 m oraz ogrodzeń pełnych,
  - 3/ lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.

### § 9.

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:
  - 1/ lokalizowanie w terenach budowlanych (oraz w innych terenach jeżeli wynika to z zapisów zawartych w rozdziale III), nie wyznaczonych na Rysunku planu, dróg wewnętrznych i dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz tras rowerowych,
  - 2/ lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu:
    - a/ poza terenem ZL – sieci i urządzeń systemu zaopatrzenia w wodę,
    - b/ poza terenem ZL – sieci i urządzeń systemu kanalizacyjnego z wyjątkiem oczyszczalni ścieków,
    - c/ poza terenem ZL – sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia,
    - d/ poza terenem ZL – sieci telekomunikacyjnych,
    - e/ poza terenem ZL – sieci elektroenergetyki do 15 kV (włącznie) oraz stacji transformatorowych,
    - f/ poza terenem ZL – sieci i urządzeń melioracji wodnych,
    - g/ poza terenem ZL – sieci i urządzeń ciepłowniczych,
    - h/ inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - 3/ lokalizację obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości hałasowych,
  - 4/ lokalizację tablic informacyjnych, pamiątkowych. Wysokość tablic i drogowych znaków nie może przekraczać 2,4 m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup>.

### § 10.

1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1/ nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
  - 2/ w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
    - a/ każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną (w tym drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu),
    - b/ kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
    - c/ front nowowydzielanych działek budowlanych mieścić się ma w przedziale 20 m – 30 m,
    - d/ ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się minimalnej wielkości działek dla terenów ZL, ZP.1-3, E.1-3, KDZ, KDL, KDW.1-6, KP.

Dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działki określono dla poszczególnych kategorii terenów indywidualnie.

2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
  - 1/ każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną (w tym drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na rysunku planu),
  - 2/ kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
  - 3/ ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się minimalnej wielkości działek dla terenów ZL, ZP.1-3, E.1-3, KDZ, KDL, KDW.1-6, KP. Dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działki określono dla poszczególnych kategorii terenów indywidualnie.
3. Ustalone w planie minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi/ulice publiczne i wewnętrzne, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działki sąsiedniej.
4. Ustalone w planie minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów, mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

#### **§ 11.**

1. Na obszarze objętym planem, uwzględnia się ochronę zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną gatunkową na podstawie przepisów odrębnych (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2011 nr 237 poz. 1419); rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. 2012 nr 0 poz. 81); rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. (Dz.U. 2004 nr 168 poz. 1765) w sprawie dziko występujących grzybów objętych ochroną.

## **II. Zasady ochrony środowiska i przyrody**

### **Zagrożenie powodziowe, osuwiska**

#### **§ 12.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują zagrożenia związane z powodzią i ruchami osuwiskowymi. W związku z powyższym nie wprowadza się regulacji w tym zakresie.
2. W celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:
  - 1/ zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
    - a/ dróg publicznych i wewnętrznych,
    - b/ sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
    - c/ sieci i urządzeń kanalizacji,
    - d/ sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz,
    - e/ sieci i urządzeń telekomunikacji,
    - f/ inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- g/ zalesień w terenie ZP.1,
- 3/ zakaz wprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych bez wcześniejszego zredukowania zawartych w nich zanieczyszczeń, do dopuszczalnych wartości wskaźników dla ścieków komunalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

### § 13.

1. Na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie ochrony przed hałasem:
  - 1/ tereny MN.1-8 przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2/ tereny MU.1-4 przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usług, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - 3/ tereny MW.1-5 przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 4/ tereny UP przeznaczone w planie dla zabudowy usługowej (usługi publiczne), wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 5/ tereny ZP.1-3 przeznaczone w planie dla terenów zieleni urządzonej, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - 6/ dla pozostałych kategorii terenów – nie wskazuje się.
2. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej telekomunikacji określone w planie.

### § 14.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza**, oznaczoną na Rysunku planu.
2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza**, oznaczoną na Rysunku planu.
3. W obrębie stref wymienionych w ust. 1 i ust. 2 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

### § 15.

1. Na Rysunku planu ustala się **projektowane ciągi zieleni wysokiej**.
2. Obowiązują następujące zasady ich ukształtowania:
  - 1/ oznaczoną na Rysunku planu lokalizację ciągu zieleni wysokiej traktować należy orientacyjnie – nasadzenia zrealizowane mają być w terenach KDW.2 oraz wskazanym na Rysunku planu fragmencie terenu KDW.3 i KDW.5,
  - 2/ zielenią wysoką należy uzupełnić krzewami i zielenią niską.

### **III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 16.**

1. W granicach obszaru planu nie występują obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ani obiekty wpisane do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

#### **§ 17.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się stanowisko archeologiczne - Borek Fałęcki 1 (AZP103-56; 56).
2. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie ww. stanowiska archeologicznego, wymagają uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.
3. Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę wymaga się podania informacji o obecności stanowiska archeologicznego i ustawowych obowiązkach wynikających z tego faktu.

#### **§ 18.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się strefę nadzoru archeologicznego.
2. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie strefy wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **IV. Zasady budowy, rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego**

#### **§ 19.**

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1/ podstawowy układ komunikacyjny stanowią zaznaczone na Rysunku planu tereny:
    - a/ KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych,
    - b/ KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych,
  - 2/ uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne KDW.1-6,
  - 3/ ustala się szerokość linii rozgraniczających dróg KDZ, KDL, KDW.1-6 oraz ciągu KP, zgodnie z Rysunkiem planu,
  - 4/ minimalna szerokość dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych nie oznaczonych na Rysunku planu – 6,0 m,
  - 5/ wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.
2. Wyznacza się ciąg pieszy KP oznaczony na Rysunku planu.
3. W przypadku braku oznaczenia na Rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

4. Wszystkie drogi publiczne i niepubliczne oznaczone i nieoznaczone na Rysunku planu, w przypadku zagrożenia pożarowego, mogą być wykorzystywane jako drogi pożarowe oraz na potrzeby obsługi komunalnej.
5. Ścieżki i trasy rowerowe prowadzić należy jako:
  - 1/ wydzielone ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe,
  - 2/ oznakowane trasy rowerowe, prowadzone w obrębie jezdni ulic oraz dróg gruntowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych – w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzeń publiczną, a także w obrębie niewydzielonych w planie dojazdach, dojściach pieszych i drogach rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.
7. Dopuszcza się możliwość prowadzenia miejskiej komunikacji autobusowej wyłącznie w ulicach KDZ, KDL.

## § 20.

1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:
  - 1/ dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości liczonej według wskaźnika: minimum 2 miejsca na 1 dom,
  - 2/ dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – w ilości liczonej według wskaźnika: minimum 2 miejsca na 1 dom oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na każde 0,1 - 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonej pod usługi,
  - 3/ dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej w terenach MW.1-5 – utrzymuje się istniejące miejsca postojowe z możliwością powiększenia ich liczby (dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w obrębie budynku w postaci garaży podziemnych); dodatkowo obowiązuje realizacja miejsc postojowych dla rowerów w ilości 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - 4/ dla samochodów osobowych w nowo realizowanej zabudowie usługowej:
    - a. hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
    - b. domy studenckie - 20 miejsc na 100 łóżek,
    - c. internaty, domy dziecka - 10 miejsc na 100 łóżek,
    - d. pensjonaty, domy wypoczynkowe - 20 miejsc na 100 łóżek,
    - e. domy rencistów - 12 miejsc na 100 łóżek,
    - f. domy zakonne - 10 miejsc na 1 dom,
    - g. budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości- 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - h. kultury: teatr, kina, sale koncertowe - 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),

- i. kultury: sale wystawowe, muzea – 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
  - j. kultu religijnego - 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
  - k. oświaty - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - l. opieki zdrowotnej - 30 miejsc na 100 łóżek,
  - m. opieki społecznej i socjalnej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - n. obsługi bankowej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - o. handlu: obiekty powyżej 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży - 50 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - p. handlu: obiekty 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 30 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - q. gastronomii - 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - r. innych usług - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - s. budynki biur - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - t. obiekty sportowe : lokalne (korty tenisowe, baseny, boiska itp.) - 30 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie),
- 5/ dla rowerów w nowo realizowanej zabudowie usługowej:
- a. domy studenckie - 30 miejsc na 100 łóżek,
  - b. pensjonaty, domy wypoczynkowe - 15 miejsc na 100 łóżek,
  - c. budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości- 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d. kultury: teatr, kina, sale koncertowe - 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
  - e. opieki zdrowotnej - 5 miejsc na 100 łóżek,
  - f. handlu: obiekty powyżej 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży - 5 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - g. handlu: obiekty 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 10 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - h. gastronomii - 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - i. innych usług - 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - j. budynki biur - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k. obiekty sportowe : lokalne (korty tenisowe, baseny, boiska itp.) - 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie),
- 6/ w przypadku zmiany funkcji obiektu mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowy lub usługowy obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ilości liczonej według wskaźników dla nowej funkcji określonych powyżej.

## **V. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej**

### **§ 21.**

1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę:
  - 1/ obowiązuje system zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym,

- 2/ utrzymuje się istniejące miejskie sieci wodociągowe z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, remontów i modernizacji,
- 3/ dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochrony przeciwpożarowej, obowiązuje rozbudowa przewodów wodociągowych w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- 4/ obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 5/ nowe przewody wodociągowe mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie przewodów w pasie drogowym dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **§ 22.**

1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych:
  - 1/ odbiornikiem ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem jest kanał sanitarny znajdujący się w zlewni kolektora LWG,
  - 2/ utrzymuje się istniejące miejskie sieci kanalizacyjne z możliwością ich przebudowy, remontów i modernizacji,
  - 3/ dla zapewnienia wymaganych standardów obsługi i odpowiednich warunków sanitarnych wprowadza się obowiązek przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zabudowy istniejącej i nowo realizowanej,
  - 4/ system odprowadzania wód opadowych i roztopowych rozbudowywany i przebudowywany ma być stosownie do potrzeb. Dopuszcza się odprowadzenie do odbiorników (cieków naturalnych, rowów, kanalizacji) wód i ścieków opadowych w ilości, jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1). Pozostałą ilość wód i ścieków opadowych określoną z wykorzystaniem współczynników zależnych od zagospodarowania terenu należy retencjonować,
  - 5/ zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 6/ w przypadku przebudowy dróg istniejących obowiązuje równoczesna realizacja systemów odwodnieniowych,
  - 7/ nowe kanały sanitarne, opadowe ogólnospławne mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie ich w pasie drogowym dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **§ 23.**

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - 1/ utrzymuje się istniejącą sieć niskiego i średniego ciśnienia z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
  - 2/ dla nowo projektowanych gazociągów sieci gazowej należy uwzględnić strefę kontrolowaną, której wymiary są określone w przepisach odrębnych,

- 3/ nowo projektowane gazociągi mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie ich w pasie drogowym dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 24.**

1. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:
  - 1/ utrzymuje się istniejący przebieg linii średniego i niskiego napięcia (z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji) oraz lokalizację stacji transformatorowych. Wymiary stref od istniejących linii i stacji transformatorowych regulują przepisy odrębne,
  - 2/ podłączenie nowych odbiorców z nowo planowanej zabudowy będzie wymagało rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia,
  - 3/ ustalenie przebiegu linii niskiego i średniego napięcia oraz lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn nastąpi na etapie projektowania inwestycyjnego,
  - 4/ nowe stacje transformatorowe SN/nn należy budować jako stacje wolnostojące. Forma architektoniczna ma spełniać wymagania jak dla terenów MN.2,
  - 5/ nowo realizowane sieci elektroenergetyczne należy wykonywać jako kablowe - doziemne,
  - 6/ nowo realizowane sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie ich w pasie drogowym dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 25.**

1. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:
  - 1/ utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności,
  - 2/ w terenach MN.1-8, MU.1-4 dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu,
  - 3/ dopuszcza się remont istniejącej sieci teletechnicznej, oraz instalacje nowych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym urządzeń telefonii komórkowej, bez kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
  - 4/ urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
    - a/ wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących,
    - b/ w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w terenach budowlanych, pod warunkiem dostosowania jego wystroju architektonicznego do wymagań dla poszczególnych kategorii terenów,
  - 5/ nowo realizowane sieci telekomunikacyjne należy wykonywać w wersji kablowej,
  - 6/ nowo realizowane sieci oraz urządzenia telekomunikacyjne mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie ich w pasie drogowym dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 26.**

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
  - 1/ dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej w oparciu o istniejącą poza obszarem objętym planem miejską sieć ciepłowniczą,
  - 2/ na przedmiotowym obszarze dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, na warunkach opisanych poniżej,



- 3/ do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisję zanieczyszczeń do środowiska poprzez stosowanie paliw niskoemisyjnych, nieemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych),
- 4/ dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z kotłowniami niskoemisyjnymi opalаныmi gazem lub lekkim olejem opałowym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu.

#### **§ 27.**

1. Zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 28.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
  - 1/ urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do gaszenia pożaru, zgodnie z zasadą określoną w § 21 ust. 4,
  - 2/ wszystkie drogi obsługujące tereny objęte niniejszym planem, w tym drogi wewnętrzne oznaczone i nie oznaczone na Rysunku planu powinny zapewniać warunki jako drogi pożarowe, stosownie do zasady określonej w § 19 ust. 4.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

#### **§ 29.**

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **MN.1-8**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza, z zielenią towarzyszącą.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się:
  - 1/ obiekty małej architektury,
  - 2/ w terenach MN.4-8 - wolnostojące budynki gospodarcze, garaże,
  - 3/ dojścia, podjazdy i miejsca parkingowe.
4. W terenach MN.2 i MN.3 utrzymuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną bez możliwości jej rozbudowy, nadbudowy i zmiany geometrii dachu.
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1/ zabudowy wielorodzinnej,
  - 2/ zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - 3/ zabudowy usługowej.
6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 4):
  - 1/ powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż:

- a/ w terenach MN.1-3 – 400 m<sup>2</sup>,
  - b/ w terenach MN.4-5 – 500 m<sup>2</sup>,
  - c/ w terenach MN.6-8 – 600 m<sup>2</sup>,
- 2/ wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć:
- a/ w terenach MN.1 – 60%,
  - b/ w terenach MN. 2-3 – 50%,
  - c/ w terenach MN. 4-5 – 40%,
  - d/ w terenach MN. 6-8 – 30%,
- 3/ minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20,
- 4/ maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a/ w terenie MN.1-3 – 0,80,
  - b/ w terenach MN.4-8 – 0,50,
- 5/ minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
- a/ w terenach MN.4-8 – 50%,
  - b/ w terenach MN.2-3 – 40%,
  - c/ w terenach MN.1 – 30%,
- 6/ forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
- a/ wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - dla budynków mieszkaniowych – 11 m,
    - dla pozostałych budynków w tym garaży – nie może przekraczać 6 m, a w przypadku dachów płaskich 4 m,
  - b/ w terenach MN.1-3 - dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20°-35°,
  - c/ w terenach MN.4-8 - dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-40°,
  - d/ dopuszcza się dachy płaskie na garażach oraz przekrycie garaży tarasem,
  - e/ obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - f/ dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe, lukarny lub okna w szczytach; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - g/ do pokrycia dachów innych niż dachy płaskie należy stosować materiały ceramiczne w kolorze ciemno czerwonym, ciemno brązowym; w terenie MN.6-8 dopuszcza się stosowanie dachów w kolorze grafitowym,
  - h/ do wykończenia elewacji stosować należy materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
  - i/ obowiązuje zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz materiałów wykończeniowych takich jak: blacha falista, siding,
  - j/ dla budynków mieszkaniowych - obowiązuje układ głównej kalenicy równoległe do osi obowiązującej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu; w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy ustalenie to nie obowiązuje.
7. Dla zabudowy bliźniaczej położonej w terenach MN.1-8 dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

8. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 30.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **MU.1-4**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MU.1-4 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowo-usługowa z zielenią towarzyszącą.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się:
  - 1/ usługi (usługi publiczne i komercyjne),
  - 2/ garaże,
  - 3/ dojścia, podjazdy i miejsca parkingowe,
  - 4/ obiekty małej architektury.
4. W terenach MU.2, MU.4 utrzymuje się istniejącą zabudowę bez możliwości jej rozbudowy, nadbudowy i zmiany geometrii dachu.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 4):
  - 1/ powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>,
  - 2/ wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć:
    - a/ w terenach MU.1, MU.3 – 40%,
    - b/ w terenach MU.2, MU.4 – 50%,
  - 3/ minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
  - 4/ maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a/ w terenie MU.1 – 1,2,
    - b/ w terenach MU.2-4 – 0,80,
  - 5/ minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a/ w terenach MU.3, – 50%,
    - b/ w terenach MU.2, MU.4 – 40%,
    - c/ w terenach MU.1 – 30%,
  - 6/ forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
    - a/ wysokość zabudowy nie może przekraczać:
      - dla budynków mieszkaniowych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych w terenach MU.2, MU.3, MU.4 – 11 m,
      - dla budynków mieszkaniowych, usługowych, mieszkaniowo-usługowych w terenie MU.1 – 13 m,
      - dla pozostałych budynków w tym garaży – nie może przekraczać 6 m,
    - b/ w terenach MU.1, MU.2, MU.4 – dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20°-35°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażach,
    - c/ w terenie MU.3 – dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-40°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażach,
    - d/ obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
    - e/ dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe,

- lukarny lub okna w szczytach; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
- f/ do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze ciemno czerwonym, ciemno brązowym,
  - g/ do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
  - h/ obowiązuje zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz materiałów wykończeniowych takich jak blacha falista, siding,
6. Dla zabudowy bliźniaczej położonej w terenach MU.1-4, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
7. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 31.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na Rysunku planu symbolami **MW.1-5**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MW.1-5 jest utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią towarzyszącą. Obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków wielorodzinnych.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się:
  - 1/ budynki gospodarcze i garaże,
  - 2/ dojścia, podjazdy i miejsca parkingowe,
  - 3/ obiekty małej architektury,
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 4):
  - 1/ powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - 2/ wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć:
    - a/ w terenie MW.1 – 40%,
    - b/ w terenie MW.2-5 – 60%,
  - 3/ minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a/ w terenie MW.1-3 – 0,8,
    - b/ w terenie MW.4-5 – 0,2,
  - 4/ maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a/ w terenie MW.1 – 1,2,
    - b/ w terenie MW.2-3 – 1,6,
    - c/ w terenie MW.4-5 – 0,5,
  - 5/ minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a/ w terenie MW.1 – 50%,
    - b/ w terenie MW.2-5 – 30%,
  - 6/ forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
    - a/ wysokość zabudowy nie może przekraczać:
      - dla budynków mieszkalnych – 13 m,

- dla pozostałych budynków – 5 m,
  - b/ dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25°-45° ; obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie; w terenach MW.1-3 dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - c/ dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe, lukarny lub okna w szczytach; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku,
  - d/ do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze ciemno czerwonym, ciemno brązowym; dla dachów płaskich nie określa się materiałów pokrycia dachów,
  - e/ do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
  - f/ obowiązuje zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz materiałów wykończeniowych takich jak blacha falista, siding.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w ust.1 nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 32.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej – usługi publiczne**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **UP**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu UP są usługi publiczne z zakresu szkolnictwa lub oświaty, z zielenią towarzyszącą.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się:
  - 1/ budynki gospodarcze, garaże związane z funkcją podstawową,
  - 2/ obiekty małej architektury,
  - 3/ dojścia, podjazdy,
  - 4/ parkingi związane z funkcją podstawową.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1/ powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - 2/ wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 45%,
  - 3/ minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
  - 4/ maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - 5/ minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 50%,
  - 6/ forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
    - a/ maksymalna wysokość zabudowy – 11 m,
    - b/ obowiązuje zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz materiałów wykończeniowych takich jak blacha falista, siding,
    - c/ innych zasad kształtowania zabudowy nie określa się.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenu UP nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 33.

1. Wyznacza się **Tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczone na Rysunku planu symbolem.E.1-3.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów E.1-3 są urządzenia i obiekty związane z elektroenergetyką.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, place manewrowe i tereny komunikacji, zieleń urządzoną.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1/ rozwiązania technologiczne i konstrukcyjne zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2/ w przypadku realizacji obiektów kubaturowych obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
    - a/ wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekraczać 5 m, a przy dachach płaskich 3 m,
    - b/ do pokrycia dachów stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub w ich odcieniach.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów E.1-3 nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 34.

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **ZP.1-3**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZP.1-3 jest zieleń urządzona wysoka i niska.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się:
  - 1/ lokalizację obiektów małej architektury takie jak ławki, kosze, lampy,
  - 2/ place zabaw dla dzieci,
  - 3/ w terenie ZP.1, ZP.2 – boiska sportowe,
  - 4/ oczka wodne,
  - 5/ ścieżki, ciągi piesze i trasy rowerowe,
  - 6/ w terenie ZP.1 – sanitariaty, szatnie,
  - 7/ w terenie ZP.1 – park linowy,
  - 8/ obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się zalesienie terenu ZP.1 (w całości lub jego części) z możliwością urządzenia parku leśnego.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1/ zakaz wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sytuacji zagrożenia życia lub mienia wynikających z przepisów odrębnych oraz niezbędnych do realizacji inwestycji wymienionych w ust. 3,
  - 2/ zakaz grodzenia nieruchomości, za wyjątkiem ogrodzenia placu zabaw dla dzieci i boisk sportowych,
  - 3/ minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a/ w terenie ZP.1 – 96%,
    - b/ w terenie ZP.2 – 85%,
    - c/ w terenie ZP.3 – 95%,
  - 4/ maksymalna łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków dla całego terenu ZP.1 – 300m<sup>2</sup>,
  - 5/ forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:

- a/ maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
  - b/ dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20°-35°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich.
  - c/ obowiązuje zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz materiałów wykończeniowych takich jak blacha falista, siding,
  - d/ innych zasad kształtowania zabudowy nie określa się.
6. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów ZP.1-3 nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 35.

1. Wyznacza się **Teren lasu**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **ZL**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu ZL jest użytkowanie leśne.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się:
  - 1/ przebudowę i modernizację istniejących ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2/ wykorzystanie istniejących duktów leśnych i ścieżek na potrzeby tras turystycznych i konnych.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1/ zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z gospodarką leśną,
  - 2/ zakaz grodzenia nieruchomości.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenu ZL nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 36.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych**, oznaczone na Rysunku planu symbolami:
  - 1/ **KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych**,
  - 2/ **KDL – tereny dróg publicznych – lokalnych**,
2. Szerokość w liniach rozgraniczających dla ww. terenów ustala Rysunek planu.
3. Podstawowym przeznaczeniem terenów wymienionych w ust. 1 jest lokalizacja dróg z wyposażeniem dostosowanym do klasy drogi.
4. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się urządzenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i bezpieczeństwa ruchu oraz zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych:
  - 1/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz melioracji,
  - 2/ ciągi rowerowe i piesze,
  - 3/ zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
  - 4/ miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - 5/ zieleń urządzoną, w tym zieleń o charakterze izolacyjnym,
  - 6/ urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
  - 7/ elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienie korpusu drogi, przepusty.
5. Dla poszczególnych klas dróg ustala się:
  - 1/ dla drogi KDZ:
    - a/ chodniki obustronne lub jednostronne usytuowane bezpośrednio przy jezdni,
  - 2/ dla drogi KDL:

- a/ jedna jezdnia o szerokości min. 7 m,
  - b/ w przypadku istniejącej zabudowy dopuszczalne jest obniżenie szerokości i stosowanie przekroju jednopasowego o szerokości minimalnej 4,0 m,
  - c/ chodniki obustronne lub jednostronne usytuowane bezpośrednio przy jezdni..
6. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń oraz reklam w terenach ograniczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w ust. 1.
  7. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 37.

1. Wyznacza się **Tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **KDW.1-6**.
2. Szerokości w liniach rozgraniczających dla terenów KDW.1-6 ustala Rysunek planu.
3. Podstawowym przeznaczeniem terenów KDW.1-6 jest lokalizacja dróg wewnętrznych z wyposażeniem dostosowanym do klasy dróg.
4. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się urządzenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i bezpieczeństwa ruchu oraz zgody zarządcy drogi:
  - 1/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz melioracji,
  - 2/ ciągi piesze,
  - 3/ miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
  - 4/ zieleń urządzoną, w tym zieleń o charakterze izolacyjnym,
  - 5/ urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
  - 6/ elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienie korpusu drogi, przepusty cieków wodnych.
5. Dla dróg KDW.1-6 ustala się:
  - 1/ jedna jezdnia o szerokości min. 5 m,
  - 2/ chodniki obustronne lub jednostronne usytuowane bezpośrednio przy jezdni,
  - 3/ dopuszcza się rozwiązanie przekroju poprzecznego dróg bez segregacji poziomej ruchu.
6. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń oraz reklam w terenach ograniczonych liniami rozgraniczającymi dróg KDW.1-6.
7. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenów KDW.1-6 nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### § 38.

1. Wyznacza się **Teren ciągu pieszego**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **KP**.
2. Szerokości w liniach rozgraniczających dla terenu KP ustala Rysunek planu.
3. Podstawowym przeznaczeniem terenu KP jest lokalizacja ciągu pieszego.
4. Jako przeznaczenie uzupełniające przyjmuje się urządzenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego oraz zgody zarządcy terenu:
  - 1/ sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2/ obiekty małej architektury takie jak: ławki, tablice informacyjne, lampy, kosze,



- 3/ zieleń urządzona, w tym zieleń wysoka i krzewy.
5. Wszelkie działania inwestycyjne w zakresie zagospodarowania terenu KP nie mogą naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale I – obejmującym ustalenia ogólne.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 39.**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - 30%.

##### **§ 40.**

W obszarze objętym planem, traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem Uchwały Nr CXV/1553/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r.

##### **§ 41.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

##### **§ 42.**

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