

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
„Bronowice - Wesele”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice - Wesele”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

2. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr VIII/121/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bronowice - Wesele” i obejmują obszar położony w zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VI Bronowice, ograniczony:

- 1) od północy – osią ul. Bronowickiej;
- 2) od wschodu – prostopadle do osi jezdni ul. Bronowickiej, wschodnią granicą działki nr 202/5 obr. 2 Krowodrza, następnie wschodnią granicą działek przyległych od strony wschodniej do ul. J.S. Bandtkiego do ul. G. Zapolskiej, następnie osią ul. G. Zapolskiej oraz osią ul. Cichej oraz wschodnią granicą działek przyległych od strony wschodniej do ul. Cichej;
- 3) od południa – północną granicą Parku Młynówka Królewska;
- 4) od zachodu – obejmuje północno – wschodni fragment dz. nr 360, następnie przebiega zachodnią granicą działek nr 806, 361/1 obr. 2 Krowodrza, zachodnią granicą działek przyległych od zachodniej strony do ul. Wesele do ul. G. Zapolskiej (w tym zachodnią granicą działki nr 367 obr. 2 Krowodrza) fragmentem ul. G. Zapolskiej, następnie zachodnią granicą działki nr 262 obr. 2 Krowodrza, północną granicą działek przyległych od strony północnej do ul. G. Zapolskiej oraz zachodnią granicą działek przyległych od strony zachodniej do ul. S. Przybyszewskiego oraz fragmentem przecinającym prostopadle ul. Bronowicką.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 15,44 ha.

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

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

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

§ 3. Celem planu jest:

- 1) ochrona niezabudowanych terenów zieleni przed naporem inwestycyjnym oraz urządzenie terenów zieleni w sąsiedztwie Młynówki Królewskiej jako przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców;
- 2) ochrona istniejącego układu urbanistycznego oraz utrzymanie równowagi sąsiadujących ze sobą funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 3) określenie zasad prawidłowego zagospodarowania istniejących rezerw terenów niezabudowanych oraz kierunków kształtowania przestrzeni publicznych ze szczególnym uwzględnieniem zieleni.

## ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 5) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć „zabudowę jednorodzinną” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji frontowych nowo realizowanych budynków; linia ta nie dotyczy usytuowania poza tą linią:
  - a) okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także:

- b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) **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 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434);
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wysunięcia, wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych); jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, a także powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 11) **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 do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 12) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnie mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 16) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 17) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
- 18) **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 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133, 1200, z 2015 r. poz. 200, 443, 528, 774, 1265), mierzoną od poziomu terenu istniejącego a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej

- położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
- 19) **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;
  - 20) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe i informacyjne, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:
    - a) **płaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż – 5 m<sup>2</sup>,
    - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza – 1,5 m,
    - c) **słupy i maszty** o wysokości przekraczającej – 10 m, od poziomu terenu;
  - 21) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
  - 22) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów i dostęp do dróg publicznych - w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
  - 23) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
  - 24) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni;
  - 25) **poziomie terenu istniejącego** - należy przez to rozumieć rzędną terenu, wynikającą dla danego miejsca z danych zawartych na mapie zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia planu;
  - 26) **ścieżkach zdrowia** - należy przez to rozumieć miejsca wyposażone w przyrządy do ćwiczeń na wolnym powietrzu, w tym siłownie zewnętrzne;
  - 27) **ścieżkach dydaktycznych** - należy przez to rozumieć ścieżki dydaktyczne, o których mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1338).
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
  3. Nazwy własne (m. in. ulic i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.
  4. Oznaczenie i przebieg granic działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i na rysunku planu odnoszą się do stanu istniejącego w dniu sporządzenia projektu planu.

### Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

§ 5 1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

- 1) **granica obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) **obowiązujące linie zabudowy;**

- 5) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
- a) **MN.1 – MN.6 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,
  - b) **MN/MWn.1 – MN/MWn.9 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
  - c) **MWi.1 – MWi.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
  - d) **MWn.1 – MWn.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
  - e) **MWn/U.1 - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi,
  - f) **Ui.1 – Teren zabudowy usługowej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
  - g) **Ui.2 – Teren zabudowy usługowej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi (w tym o charakterze sakralnym),
  - h) **ZP.1 – Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępny park,
  - i) **ZP.2 – ZP.6 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleńce oraz zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,
  - j) **KU.1 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu,
  - k) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
    - **KDZT.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej wraz z torowiskiem tramwajowym,
    - **KDL.1 - KDL.3 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
    - **KDD.1 - KDD.5 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
    - **KDW.1 - KDW.3 – Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne.
2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) oś widokowa na Kościół św. Wojciecha i Kopiec Kościuszki;
  - 2) dominanty architektoniczne;
  - 3) istniejący ciąg pieszy;
  - 4) drzewa i grupy drzew wyróżniające się w krajobrazie.
3. Ponadto na rysunku planu zaznaczono następujące elementy i uwarunkowania, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
  - 2) granica strefy nadzoru archeologicznego;

- 3) izofona hałasu drogowego  $L_{DWN}=64$  dB wg Mapy akustycznej Krakowa z 2012r.;
- 4) izofona hałasu drogowego  $L_N=59$  dB wg Mapy akustycznej Krakowa z 2012r.;
- 5) izofona hałasu tramwajowego  $L_{DWN}=64$  dB wg Mapy akustycznej Krakowa z 2012r.;
- 6) izofona hałasu tramwajowego  $L_N=59$  dB wg Mapy akustycznej Krakowa z 2012r.;
- 7) pas ochronny dla istniejącej kanalizacji opadowej.

## **ROZDZIAŁ II**

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

#### **Zasady zagospodarowania terenów**

- § 6** 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
  3. W celu ochrony wartości krajobrazowych, obowiązuje:
    - 1) nakaz zachowania i uwzględnienia oznaczonej na rysunku planu osi widokowej na Kościół św. Wojciecha i Kopiec Kościuszki w rejonie ul. Wesele, przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5, 6, 7;
    - 2) kształtowanie nowych obiektów budowlanych w sposób podporządkowany specyfice miejsca, zapewniający harmonijne powiązania z otaczającym krajobrazem poprzez utrzymanie istniejących terenów zielonych oraz zachowanie maksymalnie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenach zainwestowanych w sąsiedztwie parku Młynówka Królewska.
  4. Zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (nadsypywania terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego), powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, z wyłączeniem prac ziemnych związanych z realizacją obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz budowli przeciwpowodziowych.
  5. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  6. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 1) w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN.1 - MN.6**:
      - a) 300 m<sup>2</sup> - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
      - b) 200 m<sup>2</sup> - dla jednego budynku w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
    - 2) dla pozostałej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy**

- § 7** 1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w terenach oznaczonych symbolami: **MWn.1** –

- MWn.3** oraz dla budynków mieszkaniowych bliźniaczych w terenach oznaczonych symbolami **MN.3 - MN.6, MN/MWn.1, MN/MWn.2, MN/MWn.4 - MN/MWn.9;**
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i śmietników od strony dróg publicznych z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) śmietniki mogą być realizowane jako element ogrodzeń od strony wyznaczonych dróg publicznych.
2. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczoną linią zabudowy (obowiązującą lub nieprzekraczalną) z dopuszczeniem:
- 1) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych);
  - 2) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.
3. W odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się możliwość przebudowy, remontu i odbudowy oraz – niezależnie od ustaleń planu - rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.
4. Dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których poszczególne parametry i wskaźniki zabudowy wykraczają ponad odpowiednie wielkości ustalone planem, dopuszcza się – w przypadku gdy:
- 1) wysokość zabudowy istniejącego obiektu budowlanego przekracza wielkość wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy ustaloną planem – prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustalonych planem wskaźników z zastrzeżeniem pkt.3;
  - 2) istniejący wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest mniejszy niż ustalony w planie – wykonanie nadbudowy, do wielkości określonej wskaźnikiem maksymalnej wysokości zabudowy;
  - 3) wysokość zabudowy istniejącego obiektu budowlanego przekracza wielkość wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy ustaloną planem – prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych.
5. Zasady odnoszące się do elewacji budynków:
- 1) dopuszcza się różnicowanie barwne na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad i innych elementach podziałów pionowych i poziomych;
  - 2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych, takich jak:
    - a) „siding” z tworzyw sztucznych,
    - b) blacha falista i trapezowa,
    - c) poliwęglany;
  - 3) nakaz kształtowania elewacji poprzez stosowanie zasad symetrii, podziałów i osi kompozycyjnych dla otworów okiennych;
  - 4) zakaz lokalizacji klimatyzatorów w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznej;
  - 5) zakaz zabudowy balkonów i loggii w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, z wyjątkiem kompleksowych robót budowlanych obejmujących całe elewacje budynku i polegających na zabudowie części lub wszystkich balkonów i loggii jednakowym materiałem i w jednakowy sposób, z zastrzeżeniem że w przypadku zabudowy części loggi i balkonów układ zabudowanych balkonów i loggii musi stanowić kompozycyjną całość;

- 6) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie powierzchni urządzonej biologicznie czynnej jako zielone ściany lub wertykalne ogrody;
  - 7) nakaz wykończenia elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków.
6. Zasady kształtowania dachów:
- 1) geometrię i kształt dachów należy kształtować według następujących zasad:
    - a) nakaz stosowania dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° w terenach **MWn.1 – MWn.3**,
    - b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° w terenach **MN.1 – MN.6, MWn.4 - MWn.5, MWi.2, MWn/U.1** (dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej), **MN/MWn.1 - MN/MWn.9, Ui.2**, z zastrzeżeniem lit.d,
    - c) nakaz stosowania dachów płaskich w terenach **MWi.1, Ui.1, MWn/U.1** (dla zabudowy usługowej),
    - d) w przypadku nadbudowy w terenach **MN.3, MN.4, MN/MWn.2, MN/MWn.3, MN/MWn.5, MN/MWn.6** dopuszcza się stosowanie dotychczasowego kształtu dachu;ponadto na całym obszarze planu:
    - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 20° – 30° w budynkach innych niż frontowe,
    - dopuszcza się stosowanie stropodachów dla zabudowy o wysokości do 4m,
    - minimalna długość kalenicy, w przypadku dachów wielospadowych, nie może być mniejsza niż 1/3 długości dachu;
  - 2) w zakresie materiałów pokryć dachowych ustala się dla stropodachów możliwość stosowania na nich nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny;
  - 3) w zakresie doświetlenia pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków oraz na poddaszach użytkowych dopuszcza się:
    - a) stosowanie świetlików do doświetlania stropodachów,
    - b) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych doświetlenie lukarnami lub oknami połaciowymi zgodnie z następującymi zasadami:
      - łączna powierzchnia lukarn/facjat nie może przekraczać 1/3 powierzchni danej połaci dachu,
      - lukarny/okna połaciowe/facjaty należy lokalizować w osiach istniejących otworów okiennych i drzwiowych lub symetrycznie,
      - wszystkie lukarny/okna połaciowe należy lokalizować w jednakowej odległości od kalenicy,
      - nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachów i dachów lukarn,
      - nakaz stosowania jednolitej formy i wielkości lukarn na danym budynku.
7. Zasady odnoszące się do lokalizowania wskazanych urządzeń i obiektów budowlanych:
- 1) w zakresie ogrodzeń:
    - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych w całym obszarze planu,
    - b) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,6 m, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) dopuszczenie stosowania dla terenów przedszkoli i żłobków ogrodzeń o wysokości do 2,2 m,
    - d) dopuszczenie stosowania ogrodzeń wokół parkingów, trawników, skwerów i zieleńców o wysokości do 1m za wyjątkiem terenu **KU.1**,
    - e) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych pręseł;



- 2) odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
  - a) zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności na dachach i elewacjach budynków frontowych w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony ulicy Wesele, w której wyznaczono oś widokową,
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej w terenach oznaczonych symbolem **ZP.1 - ZP.6**,
  - c) anteny wolnostojące oraz lokalizowane na budynkach nie mogą stanowić dominanty w terenie, ani nie mogą stanowić przesłony osi widokowej wyznaczonej na rysunku planu.
8. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
  - 1) obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych wyłącznie na czas trwania wystaw, pokazów i imprez na terenie **ZP.1**;
  - 2) wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, lokalizowanych na czas odbywających się wystaw, pokazów i imprez oraz służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną;
  - 3) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.
9. Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:
  - 1) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem urządzeń, o których mowa w ust. 8 pkt 2;
  - 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w terenach zieleni **ZP.1 – ZP.6** oraz w terenach komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne z dopuszczeniem urządzeń, o których mowa w pkt.4 lit.b);
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych, w terenie **MWn/U.1** jako wolnostojących pylonów informujących o danych podmiotach i prowadzonej działalności, zlokalizowane na terenie nieruchomości, na następujących zasadach:
    - a) maksymalna wysokość: 3 m,
    - b) maksymalna szerokość: 1 m,
    - c) maksymalna głębokość: 0,5 m;
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych (nośników reklamowych i informacyjnych) innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe, na obiektach budowlanych na następujących warunkach:
    - a) zakazuje się:
      - lokalizacji urządzeń reklamowych w sposób zasłaniający okna i drzwi,
      - lokalizacji urządzeń o powierzchni nośnika powyżej 1,5 m<sup>2</sup>,
      - umieszczania więcej niż jednego urządzenia dla danego podmiotu (typu „szyld” - informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności), na elewacji frontowej budynku i na ogrodzeniu działki, na której zlokalizowany jest budynek, w którym ta działalność jest prowadzona,
      - lokalizowania urządzeń na słupach oświetleniowych i trakcyjnych,
      - stosowania urządzeń jako projekcji świetlnych i elementów ruchomych, światła o zmieniającym się natężeniu: błyskowego lub pulsującego, neonów, ekranów LED,
      - dla nośników prostopadłych, tzw. wysięgników: maksymalna odległość od elewacji do krańca wysięgnika 0,8m, szyld o wysokości do 0,6m, na wysokości nie mniejszej niż 2,5m nad poziomem istniejącego terenu;
    - b) dopuszcza się:

- lokalizowanie urządzeń w postaci tablic informacyjnych dla potrzeb realizacji funkcji wystawienniczych, w terenie oznaczonym symbolem **ZP.1**, pod warunkiem, że:
    - tablica informacyjna nie będzie kolidowała z istniejącą zielenią wysoką – nie spowoduje konieczności usunięcia bądź redukcji koron drzew lub krzewów,
    - maksymalna powierzchnia ekspozycyjna tablicy informacyjnej nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna wysokość tablicy informacyjnej wraz z mocowaniem nie przekroczy 2,2 m,
  - lokalizowanie urządzeń płasko na ścianach i na ogrodzeniu działki, na której zlokalizowany jest budynek, w którym prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza, przy czym górna krawędź urządzenia nie może wystawać ponad ogrodzenie,
  - dla nośników lokalizowanych w witrynie pokrycie max. 30% powierzchni witryny;
- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych w wiatach przystankowych komunikacji miejskiej.

### **Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 8. 1. Obszar planu znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.

2. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przyporządkowuje się tereny wyznaczone w planie do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych:
- 1) **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami **MN.1 – MN.6** określa się jako przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”;
  - 2) **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności** - oznaczone symbolami **MN/MWn.1 – MN/MWn.9** określa się jako przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”;
  - 3) **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej** oznaczone symbolami **MWi.1 – MWi.2** określa się jako przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”;
  - 4) **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności** oznaczone symbolami **MWn.1 - MWn.5** określa się jako przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”;
  - 5) **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy usługowej**, oznaczony symbolami **MWn/U.1** określa się jako przeznaczony na „cele mieszkaniowo-usługowe”;
  - 6) **Tereny zieleni urządzonej** oznaczone symbolami **ZP.1, ZP.3 – ZP.6** określa się jako przeznaczone na „cele rekreacyjno – wypoczynkowe”;
  - 7) dla pozostałych terenów nie określa się w planie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.
3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji takich jak:
- 1) drogi;
  - 2) linie tramwajowe;
  - 3) infrastruktura techniczna;

- 4) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5ha.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania i urządzania zieleni:
  - 1) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez nakaz zachowania i wkomponowania w projekt zagospodarowania terenu oznaczonych na rysunku planu drzew i grup drzew wyróżniających się w krajobrazie;
  - 2) dopuszcza się rekompozycję zieleni;
  - 3) nakaz utrzymania i pielęgnacji istniejących terenów zieleni wzdłuż ul. Bronowickiej;
  - 4) zaleca się kształtowanie szpalerów zieleni w pasach drogowych;
  - 5) zaleca się utrzymanie istniejących szpalerów i zieleni wzdłuż istniejącej drogi wewnętrznej w terenie **MWi.1**.
5. Przy zagospodarowaniu terenów przyległych do ulicy Wesele nakazuje się uwzględnienie osi widokowej w kierunku bliższego widoku na Kościół św. Wojciecha oraz dalszego widoku na Kopiec Kościuszki.
6. Nakazuje się zachowanie przedpola widokowego poprzez utrzymanie obecnej linii zabudowy przy ul. Wesele odsuniętej od krawędzi jezdni i kształtowanie jedynie niskiej zieleni pomiędzy zabudową a drogą.
7. Nakazuje się ochronę gabarytów istniejących obiektów, przez które przebiega oś widokowa.

#### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9.** 1. Obejmuje się ochroną i oznacza na rysunku planu obiekt ujęty w **gminnej ewidencji zabytków**: dom mieszkalny oznaczony symbolem **E.1**.

2. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 1 ustala się ochronę konserwatorską na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu **MN.1**.
3. Południowa część obszaru planu znajduje się w zasięgu **strefy nadzoru archeologicznego**.

#### **Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10.** 1. W zakresie zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

- 1) wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury i oświetlenie;
  - 2) uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia takich jak: nawierzchnie, oświetlenie i obiekty małej architektury;
  - 3) stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej.
2. Zasady iluminacji obiektów i zieleni:
- 1) dopuszcza się iluminację zieleni;
  - 2) dopuszcza się iluminację obiektów oznaczonych jako dominanty architektoniczne wraz z ich otoczeniem.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: **200m<sup>2</sup>**;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120° stopni;
  - 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 10 m;
  - 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.
2. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

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

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 3) powiązanie obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
  - 4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
  - 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
  - 6) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w obrębie systemu korzeniowego drzew, nakazuje się stosowanie ekranów przeciwkorzeniowych uniemożliwiających wrastanie korzeni w podziemne sieci uzbrojenia terenu.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
  - 2) obszar planu znajduje się w zasięgu „strefy podstawowej”, o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 250,00 m n.p.m.;
  - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  100 mm;
  - 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociagową.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
- 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej (kanalizacja sanitarna);

- 2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  250 mm;
- 4) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci kanalizacji opadowej o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  400 mm;
- 5) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  300 mm;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej (kanalizacja opadowa) z uwzględnieniem rozwiązań:
  - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
  - b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
  - c) zwiększających retencję.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, gaz ziemny, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną;
  - 2) dopuszcza się jako źródło ciepła wykorzystanie lekkiego oleju opałowego;
  - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci ciepłowniczej o następujących parametrach:
    - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci ciepłej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135/65° C,
    - b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego - 70/30° C, a w przypadku ciepła technologicznego - 70/45° C;
  - 4) zakaz stosowania paliw stałych w obiektach budowlanych, jako podstawowego źródła ciepła.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
  - 2) minimalny przekrój przewodów niskiego i średniego napięcia -16 mm<sup>2</sup>;
  - 3) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową doziemną;
  - 4) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
  - 1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych;
  - 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

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

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

- 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmują drogi publiczne:
    - a) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZT.1**, ul. Bronowicka – 1x2, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym (po stronie południowej),
    - b) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.1**, ul. S. Przybyszewskiego - 1x2, połączona skrzyżowaniem z **KDZT.1**,
    - c) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.2**, ul. G. Zapolskiej – 1x2,
    - d) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.3**, ul. G. Zapolskiej – 1x2,
  - 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
    - a) **KDD.1** - ul. J.S. Bandtkiego - 1x2,
    - b) **KDD.2** – ul. J.S. Bandtkiego - 1x2,
    - c) **KDD.3** – ul. Cicha wraz z południowym fragmentem ulicy G. Zapolskiej – 1x2,
    - d) **KDD.4** – ul. Wesele – 1x2,
    - e) **KDD.5** – fragment ul. J. Szablowskiego – 1x2;
  - 3) w obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach:
    - a) **KDZT.1**,
    - b) **KDD.3**;
  - 4) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod:
    - a) droga klasy zbiorczej - **KDZT.1** - do 21 m;
    - b) drogi klasy lokalnej:
      - **KDL.1** – do 15 m,
      - **KDL.2** – do 31 m,
      - **KDL.3** - do 16 m;
    - c) drogi klasy dojazdowej:
      - **KDD.1** – do 31 m,
      - **KDD.2** – do 21 m,
      - **KDD.3** – do 12 m,
      - **KDD.4** – do 29 m,
      - **KDD.5** – do 16 m;
  - 5) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają:
    - a) tereny dróg wewnętrznych:
      - **KDW.1** – droga bez nazwy, połączona z terenem **KDL.1**,
      - **KDW.2** - ul. Bandtkiego,
      - **KDW.3** – droga bez nazwy, połączona z terenem **KDD.4**;
    - b) teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych przeznaczony pod parking dla samochodów osobowych, oznaczony symbolem **KU.1**.
2. W obecnym układzie drogowym funkcjonują wszystkie drogi, wymienione w pkt 1 i ich połączenia; plan wyznacza regulacje ich terenów.
3. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.

4. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.
5. Dopuszcza się we wszystkich terenach komunikacji lokalizację tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.
6. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia rozwiązań technicznych dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) – w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej oraz rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.
7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
    - a) budynki w zabudowie jednorodzinnej - 2 miejsca na 1 dom,
    - b) budynki w zabudowie wielorodzinnej - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - c) hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
    - d) internaty, domy dziecka - 10 miejsc na 100 łóżek,
    - e) pensjonaty, domy wypoczynkowe - 20 miejsc na 100 łóżek,
    - f) domy rencistów - 12 miejsc na 100 łóżek,
    - g) domy zakonne - 10 miejsc na 1 dom,
    - h) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości - 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - i) budynki kultu religijnego - 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
    - j) budynki oświaty - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - k) budynki opieki zdrowotnej - 30 miejsc na 100 łóżek,
    - l) budynki opieki społecznej i socjalnej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - m) budynki obsługi bankowej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - n) obiekty handlu: o 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
    - o) budynki gastronomii - 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - p) budynki innych usług - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - r) budynki biur - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych:
    - a) w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, nadbudowie do dwóch kondygnacji i nadbudowie w związku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza lub lokalu,
    - b) w istniejących budynkach, polegających na dociepleniu oraz lokalizacji ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych;
  - 3) wyznacza się, dla obiektów określonych w pkt 1, za wyjątkiem budynków w zabudowie jednorodzinnej, konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;
  - 4) określa się dla nowo budowanych obiektów minimalną liczbę stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną

odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:

- a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej - 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
  - c) domy studenckie - 30 miejsc na 100 łóżek,
  - d) internaty, domy dziecka - 10 miejsc na 100 łóżek,
  - e) pensjonaty, domy wypoczynkowe - 15 miejsc na 100 łóżek,
  - f) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości – 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe - 5 miejsc na 100 widzów (miejsca siedzących),
  - h) budynki opieki zdrowotnej - 5 miejsc na 100 łóżek,
  - i) budynki handlu: obiekty 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - j) budynki gastronomii - 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - k) budynki innych usług - 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - l) budynki biur - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) miejsca parkingowe i miejsca postojowe rowerów dla potrzeb danego obiektu należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 6) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) miejsca parkingowe mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.
8. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych:
- 1) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne za wyjątkiem terenów **ZP.1 – ZP.6**;
  - 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych jako garaży i parkingów podziemnych, za wyjątkiem terenów **ZP.1 – ZP.6**.
9. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:
- 1) obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez istniejące linie tramwajowe w ulicy Bronowickiej **KDZT.1**;
  - 2) południowa część obszaru planu obsługiwana jest poprzez linie autobusowe w alei Armii Krajowej znajdującej się poza obszarem planu;
  - 3) dopuszcza się obsługę liniami autobusowymi w ciągu drogi zbiorczej **KDZT.1**.

### **Wysokość stawki procentowej**

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



### ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Z wyłączeniem Terenów komunikacji, w przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zieleń towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:

- 1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
- 2) dojścia piesze, ciągi piesze, trasy rowerowe;
- 3) dojazdy niewyznaczone i drogi wewnętrzne, zapewniające skomunikowanie terenu działki ewidencyjnej z drogami publicznymi, niewyznaczone na rysunku planu za wyjątkiem terenów **ZP.1 – ZP.6**;
- 4) miejsca parkingowe, z zastrzeżeniem §13 ust.8;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) budynki gospodarcze, garaże, wiaty, za wyjątkiem terenów **ZP.1 – ZP.6**.

§ 16. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolem **MN.1 – MN.6** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną.

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

- 1) dla terenów **MN.1 - MN.2**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 0,8**,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – **10m**,
- 2) dla terenów **MN.3 - MN.5**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 0,8**,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – **10m**,
- 3) dla terenu **MN.6**, ustala:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 0,8**,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – **10m**.
3. W terenie **MN.1**, znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, który obejmuje się ochroną zgodnie z § 9, oznaczony na rysunku planu symbolem **E.1** - dom pod adresem ul. Cicha 2.
4. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust 3, ustala się:
  - 1) nakaz ochrony w zakresie cech stylowych, kompozycji i dekoracji elewacji (w tym forma i kolorystyka stolarki okiennej – zachowanie lub odtworzenie);
  - 2) zakaz stosowania materiałów budowlanych, które zacierają historyczne, stylowe cechy obiektu.

§ 17. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności**, oznaczone symbolem **MN/MWn.1 – MN/MWn.9**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
- 1) dla terenów **MN/MWn.1 - MN/MWn.3, MN/MWn.5, MN/MWn.6:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 1,2**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy – **13m**,
    - d) utrzymanie przebiegu oznaczonego na rysunku planu istniejącego ciągu pieszego w terenie **MN/MWn.1**;
  - 2) dla terenów **MN/MWn.4 i MN/MWn.7:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 1,2**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy – **11m**;
  - 3) dla terenów **MN/MWn.8 i MN/MWn.9:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 1,4**;
    - c) maksymalną wysokość zabudowy – **14m**.

**§ 18.** 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, oznaczone symbolami **MWi.1 – MWi.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) dla terenu **MWi.1:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 1,4**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – **14m**,
    - d) maksymalną wysokość dla garaży – **3m**,
    - e) utrzymanie przebiegu oznaczonego na rysunku planu istniejącego ciągu pieszego;
  - 2) dla terenu **MWi.2:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 2,0**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy – **13m**.

**§ 19.** 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności**, oznaczone symbolami **MWn.1 – MWn.5** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach **MWn.1 – MWn.3** ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowej w lokalach budynku mieszkalnego.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) dla terenu **MWn.1:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0 – 3,0**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy – **14m**;
  - 2) dla terenu **MWn.2:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **1,0 – 2,5**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy – **14m**;
  - 3) dla terenu **MWn.3:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,5 - 2,0**,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy – **14m**;

- 4) dla terenu **MWn.4**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 0,8**,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – **13m**;
- 5) dla terenu **MWn.5**:
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 0,8**,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy – **14m**.
4. Maksymalny udział funkcji usługowej, o której mowa w ust. 2, nie może być większy niż 30% powierzchni całkowitej budynku.
5. Nakaz kształtowania zwartej pierzei wzdłuż ul. S. Przybyszewskiego.
6. Zakaz lokalizacji lokali mieszkaniowych w parterach budynków od strony ul. Bronowickiej.

**§ 20.** 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **MWn/U.1** o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub budynkami usługowymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej: **40%**,
    - b) dla zabudowy usługowej: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 1,0**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy – **13m**;
  - 4) maksymalną długość elewacji pojedynczego budynku - **18m**.

**§ 21.1.** Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej istniejącej**, oznaczony symbolem **Ui.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 2,0**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy – **17m**.

**§ 22.1.** Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej istniejącej**, oznaczony symbolem **Ui.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi (w tym o charakterze sakralnym).

2. Jako przeznaczenie uzupełniające, ustala się możliwość lokalizacji funkcji:
  - 1) mieszkalnych, towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;
  - 2) usługowych z zakresu kultury i oświaty.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,2 – 0,5**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla kościoła: **16m**, za wyjątkiem wieży, dla której ustala się **27m**,
    - b) dla pozostałych budynków: **10 m**.
4. Nakaz utrzymania obecnych gabarytów, formy i stylu istniejących obiektów.

**§ 23.** 1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZP.1** o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępny park.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji wraz z urządzeniami do rekreacji dzieci (huśtawki, piaskownice, karuzele, zjeżdżalnie itp.);
- 2) ścieżek zdrowia, ścieżek edukacyjnych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**.

4. Zakaz budowy ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzenia placów zabaw dla dzieci określonych szczegółowo w § 7 ust. 7 pkt 1.

**§ 24.** 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **ZP.2 – ZP.6** o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody, zieleńce oraz zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **95%**;
- 2) utrzymanie przebiegu oznaczonego na rysunku planu istniejącego ciągu pieszego w terenie **ZP.6**.

**§ 25.** 1. Wyznacza się **Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych** oznaczony symbolem – **KU.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się:

- 1) nakaz wprowadzenia komponowanej zieleni oraz małej architektury;
- 2) dopuszczenie lokalizacji parkingu podziemnego;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - **10 %**;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – **0,1 – 0,3**;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - **3 m**.

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

1) Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:

- a) klasy zbiorczej wraz z torowiskiem tramwajowym, oznaczony symbolem **KDZT.1**,
- b) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL.1 – KDL.3**,
- c) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD.1 – KDD.5**;

2) Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **KDW.1 – KDW.3**.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe, wraz z przynależnymi odpowiednio, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
- 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;
- 3) zieleni towarzyszącej,
- 4) obiektów małej architektury.

4. Tereny dróg wewnętrznych są przeznaczone pod budowle drogowe, odpowiednio do ich

funkcji w zakresie obsługi ruchu wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tych terenów uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury.

#### **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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