

**UCHWAŁA NR XLV/587/12  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 16 maja 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

2. Uchwała dotyczy obszaru o powierzchni 39,3 ha - obejmującego tereny położone w zachodniej części Krakowa, ograniczone ulicami: Kasztanową, Modrzewiową, Królowej Jadwigi oraz ulicą Junacką - którego granice określone zostały w uchwale Nr LXXXIII/1091/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wola Justowska – Sarnie Uroczysko”.

**§ 2. 1.** Uchwała obejmuje ustalenia **planu** zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej, którą stanowią:

- 1) **rysunek planu** w skali 1:1000, stanowiący załącznik **Nr 1** do uchwały, ustalający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów;
- 2) **rysunek rozwiązań infrastruktury technicznej** w skali 1:1000, stanowiący załącznik **Nr 2** do uchwały, określający zasady uzbrojenia terenu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

**1) rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:**

- a) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 3**,
- b) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 4**.

**Rozdział I.  
Przepisy ogólne**

**§ 3. 1.** Obszar planu, w przeważającej części zagospodarowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną, charakteryzuje się wysokimi walorami:

- 1) kulturowymi – o których świadczy kompozycja układu urbanistycznego z częściowo zachowanymi alejami oraz charakterem tradycyjnej zabudowy willowej;
- 2) przyrodniczymi – na które składa się duży udział zieleni w formie ogrodów;
- 3) krajobrazowymi – wynikającymi z atrakcyjnego położenia pomiędzy Lasem Wolskim – obszarem o największej bioróżnorodności w skali Krakowa, a doliną Rudawy – stanowiącą korytarz ekologiczny o znaczeniu zarówno miejskim jak i regionalnym.

2. **Celem planu jest** utrwalenie tradycyjnego charakteru willowej dzielnicy i ochrona najbardziej wartościowych elementów jej środowiska. Oznacza to ustalenie warunków przestrzennych umożliwiających m.in.:

- 1) kształtowanie zabudowy o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym;
- 2) integrację przestrzenną i funkcjonalną obszaru z terenami sąsiednimi poprzez utrwalenie istniejących powiązań infrastrukturalnych, komunikacyjnych, widokowych oraz przyrodniczych;

- 3) zahamowanie procesów degradacji przestrzennej;
- 4) ochronę systemu przyrodniczego przed niepożądanym naporem inwestycyjnym;
- 5) urządzenie terenów zieleni jako przestrzeni o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych;
- 6) rozwiązanie problemów infrastrukturalnych obszaru.

§ 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 cyfrowymi;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach lub warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć rzuty po zewnętrznym obrysie budynków na powierzchnię działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię działki,
  - b) powierzchni elementów tj. okapów, gzymsów, balkonów lub daszków nad wejściem, a także takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 6) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia dostępu terenów do dróg publicznych;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, dotyczący prowadzonej działalności;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, dotyczący informacji o charakterze miejskim tzn. zawierający treści z zakresu m.in.: nazw ulic, nazw lokalizacji, adresów, map i planów najbliższej okolicy, schematów komunikacyjnych, rozkładów jazdy, informacji turystycznej i historycznej;
- 9) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
- 10) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, 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 ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne.

2. Nazwy własne (ulic, obszarów, obiektów i instytucji), numery ewidencyjne działek, numer wpisu do rejestru zabytków - przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu - należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

§ 5.

#### Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

1. Elementy ustaleń planu oznaczone na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania oznaczone następującymi symbolami:
  - a) **U.1, U.2** - tereny zabudowy usługowej,

- b) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i zabudowę usługową wraz z komponowaną zielenią ogrodową,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej – **MN.1** - **MN.9** – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym wraz z komponowaną zielenią ogrodową,
- d) tereny zieleni:
  - **ZP.1** – przeznaczony pod zielenią urządzone,
  - **ZP.2** – przeznaczony pod publicznie dostępną zielenią urządzone,
- e) tereny komunikacji:
  - **KD/Z** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - **KD/L** – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
  - **KD/D** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) obiekty zabytkowe podlegające ochronie całkowitej ustalonej planem;
- 6) obiekty zabytkowe podlegające ochronie częściowej ustalonej planem;
- 7) figura przydrożna z krzyżem objęta ochroną ustaloną planem;
- 8) strefa kształtowania dachów płaskich;
- 9) strefa kształtowania dachów spadzistych;
- 10) istniejące budynki, dla których dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 11) strefa dopuszczonej nadbudowy istniejącego obiektu usługowego;
- 12) istniejące i projektowane szpalery drzew;
- 13) punkty i osie widokowe.

2. Elementy określone przepisami i decyzjami odrębnymi oznaczone na rysunku planu:

- 1) granica Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (oznaczone symbolami *ZE1 – ZE10*);
- 4) zasięg powierzchni ograniczających lotniska Kraków – Balice;
- 5) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

3. Ponadto na rysunku planu zaznaczono:

- 1) granice i numery działek oraz obrębów wg ewidencji gruntów i budynków;
- 2) zasięg terenów o spadku powyżej 12%;
- 3) zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od dróg;
- 4) główna oś założenia.

**§ 6. 1.** Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

2. W przypadku niewyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, nowa zabudowa może być lokalizowana - na zasadach określonych w niniejszej uchwale - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wysokość nowo realizowanych obiektów nie może przekraczać oznaczonych na rysunku planu rzędnych w zakresie od 283 m n.p.m. do 328 m n.p.m., wynikających z powierzchni ograniczających lotniska Kraków – Balice.

## **Rozdział II.**

### **§ 7.**

#### Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W obszarze objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe warunki, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone dla tych terenów.

2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości:

1) w terenach U.1, U.2, MN/U oraz MN.1 – MN.9:

- a) zakaz wyznaczania działek budowlanych w trzecim i dalszych rzędach zabudowy od dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
- b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki stycznymi z przynajmniej jedną drogą publiczną, a granicą tej drogi powinien mieścić się w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
- c) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek pod zabudowę:
  - usługową w terenie U.1 – 700 m<sup>2</sup>,
  - usługową w terenie U.2 – 300 m<sup>2</sup>,
  - usługową w terenie MN/U – 4000 m<sup>2</sup>,
  - mieszkaniową w terenach MN.1 – MN.9 i MN/U – 1000 m<sup>2</sup>;

2) w terenach ZP.1, ZP.2:

- a) kąt zawarty pomiędzy granicami działki stycznymi z drogą publiczną, a granicą tej drogi powinien mieścić się w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
- b) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek: 200 m<sup>2</sup>.

### **§ 8.**

#### Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazy:

- a) lokalizowania tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych,
- b) umieszczania urządzeń reklamowych, za wyjątkiem określonych w pkt 4;

2) dopuszczenia:

- a) lokalizowania obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 pkt 3,
- b) realizacji dojazdów niewydzielonych,
- c) realizacji tras rowerowych,
- d) budowy podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- e) lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) iluminacji obiektów budowlanych i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem oraz towarzyszącymi zespołami zieleni;

3) wymagania dotyczące ogrodzeń:

- a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych pręseł,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,7 m , z wyjątkiem ogrodzenia działki nr 207/3 obr. 9 Krowodrza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalenia zawarto w § 10 ust. 9 pkt 2,

- c) nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50% jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt;
- 4) wymagania dotyczące szyldów i tablic informacyjnych:
- a) szyldy informujące o prowadzonej działalności należy umieszczać w obrębie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, w którym ta działalność jest prowadzona - mocując je w jeden ze sposobów:
- płasko na ścianie - powierzchnia szyldu do 1m<sup>2</sup>,
  - w witrynie lokalu, w którym prowadzona jest działalność - maksymalnie na 20% powierzchni witryny,
- b) ponadto dopuszcza się umieszczenie szyldu informującego o prowadzonej w obrębie posesji działalności – płasko na ogrodzeniu tej posesji, w rejonie bramy wejściowej:
- o wymiarach maksymalnych: szerokości 42 cm i wysokości 30 cm,
  - jego górna krawędź nie może wystawać nad ogrodzenie,
- c) tablice informacyjne lokalizowane na budynkach należy umieszczać w obrębie pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku - mocując je płasko na ścianie,
- d) szyldy i tablice informacyjne lokalizowane na budynkach nie mogą przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych a także istotnych detali architektonicznych (takich jak: gzyms, parapet, boniowanie, balustrada, okiennica) oraz nie mogą przekraczać linii okapu,
- e) obowiązuje niejaskrawa kolorystyka szyldów i tablic informacyjnych,
- f) zakazuje się stosowania szyldów emitujących fosforyzujące lub pulsujące światło,
- g) zakazuje się stosowania tablic informacyjnych w formie tablic świetlnych, z wyjątkiem przystanków komunikacji miejskiej.

## 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz stosowania w obrębie jednej działki dachów spadzistych i płaskich jednocześnie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wykonanie tarasu o niejaskrawym pokryciu:
- a) w budynkach mieszkalnych przekrytych dachem spadzistym, przy czym jego powierzchnia maksymalna nie może stanowić więcej niż 20% rzutu poziomego budynku,
- b) na garażach i budynkach gospodarczych dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 3) wymagania dotyczące dachów spadzistych:
- a) w zakresie konstrukcji:
- na budynkach mieszkalnych i usługowych dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i ich nachyleniu od 30° do 45°,
  - na budynkach gospodarczych i garażach dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i ich nachyleniu od 25° do 45°,
  - przebieg kalenicy równoległy do dłuższego boku budynku,
- b) w zakresie doświetlenia:
- w budynkach gospodarczych i garażach możliwość doświetlenia poddasza za pomocą okien połaciowych,
  - w budynkach mieszkalnych i usługowych możliwość doświetlenia poddasza za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jedna ich forma na jednym budynku, nawiązująca charakterem do podstawowej formy dachu; minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych – 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć,
  - rozmieszczenie okien połaciowych i lukarn winno nawiązywać do układu otworów okiennych i drzwiowych,
  - maksymalna łączna powierzchnia okien połaciowych lub lukarn (liczona po zrzutowanym na połąć dachową obrysie lukarn) może wynosić 1/3 powierzchni połąć dachowej,

- na jednej połaci dachowej nie dopuszcza się stosowania lukarn i okien połaciowych równocześnie,
- c) w zakresie pokrycia i kolorystyki:
- nakaz stosowania jednolitych w zakresie materiału i kolorystyki pokryć dachowych w obrębie jednej działki,
  - pokrycie dachów: dachówka i materiały tradycyjne (takie jak: gont, łupek), a także ich imitacje oraz blacha płaska,
  - kolorystyka dachów: zakaz stosowania kolorów jaskrawych oraz odcieni żółtego i niebieskiego;
- 4) wymagania dotyczące dachów płaskich:
- a) zakaz stosowania pokryć w jaskrawych kolorach oraz w odcieniach żółtego i niebieskiego,
  - b) dopuszcza się kształtowanie dachów w formie tarasów i stropodachów również urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną wegetację roślin;
- 5) kolorystyka elewacji budynków - zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 6) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych takich jak blacha falista i trapezowa, siding z tworzyw sztucznych, papa oraz elementów refleksyjnych, odbłaskowych i o jaskrawej barwie, a także – do przegród, doświetleń, zadaszeń i balustrad – poliwęglanu komorowego; dotyczy to również obiektów małej architektury;
- 7) w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacji (w tym telefonii komórkowej), obowiązują zasady:
- a) stacje bazowe nie mogą pełnić roli dominant na budynkach, a w przypadku ich lokalizacji w formie wolnostojącej obowiązuje nakaz maskowania nawiązującego do istniejącego naturalnego pokrycia terenu,
  - b) nakaz takiego kształtowania anten, aby w widokach z terenów położonych na północ od obszaru planu w kierunku południowym harmonijnie wpisywały się w panoramę pasma Sowińca i kolorystycznie wtapiały się w istniejące pokrycie terenu,
  - c) lokalizacja w sposób nie przesłaniający punktów i osi widokowych,
- 8) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne, w tym w poziomie piwnic;
- 9) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków oraz ich elementów, także w przypadku, gdy przekroczone są parametry wyznaczone planem (tj. wysokość i powierzchnia zabudowy).

3. W celu kształtowania harmonijnych kompleksów zabudowy wyznacza się strefy:

- 1) **strefa kształtowania dachów płaskich** , w której dachy wszystkich budynków należy kształtować jako płaskie zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 4;
- 2) **strefa kształtowania dachów spadzistych** , w której dachy wszystkich budynków należy kształtować jako spadziste zgodnie z ustaleniami ust. 2 pkt 1-3.

## § 9.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazy:

- a) rodzaj i formę opracowania dokumentującego warunki geologiczno – inżynierskie należy dostosować do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- b) zabezpieczanie i konserwacja skarp terenowych z zastosowaniem m.in. zieleni o właściwościach umacniających i glebochronnych w celu zabezpieczenia przed ewentualnym osuwaniem się mas ziemnych,
- c) utrzymanie istniejących i urządzenie nowych ciągów zieleni wysokiej - w formie szpalerów drzew jako zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu - na odcinkach ulic wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem dojazdów do posesji,
- d) maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu i zakrzewień, a w przypadku niezbędnej wycinki wprowadzenie nasadzeń rekompensujących,

- e) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i spełnienia wymogów sanitarnych w ramach realizacji poszczególnych inwestycji ustala się obowiązek wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) nowo projektowane budynki podlegające ochronie akustycznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowania hałasu; w przypadku dopuszczenia planowanej zabudowy w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego należy stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) zakazy:
- a) wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu za wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynków;
  - b) przekrywania i zawężania koryta rowu przebiegającego wzdłuż Al. Panieńskich Skał, za wyjątkiem wykonywania niezbędnych dojazdów do działek.
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny wyznaczone w planie do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych:
- a) tereny **MN** i teren **MN/U** – jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) teren **ZP.1** i **ZP.2** – jako przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

2. W granicach planu oznaczono zasięg ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od dróg o znacznym istniejącym i potencjalnym obciążeniu komunikacyjnym, w obszarze którego występuje lub możliwe jest wystąpienie przekroczeń dopuszczalnego, długookresowego, średniego poziomu dźwięku  $L_n - 50$  dB dla pory nocnej, wywołanego ruchem samochodowym.

3. W granicach planu oznaczono zasięg obszarów o spadkach powyżej 12%, predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych.

4. W części obszaru planu - zawierającej się w Bielańsko - Tynieckim Parku Krajobrazowym – obowiązują ponadto warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzeniem Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Mał. z 2006 r. Nr 654 poz. 3997). Pozostała część planu zawiera się w otulinie Bielańsko - Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

5. W obszarze planu - stanowiącym część sylwety miasta Krakowa - ochronie podlegają miejsca obserwacji bliskich i dalekich widoków i panoram:

- 1) na rysunku planu oznaczono najistotniejsze punkty i osie widokowe;
- 2) obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz przesłaniania punktów i osi widokowych - w celu zachowania powiązań widokowych w skali lokalnej i miejskiej,
  - b) lokalizowanie i kształtowanie nowych obiektów budowlanych w sposób podporządkowany specyfice miejsca tj. kontynuujący charakter układu urbanistycznego, w tym charakter pierzei poszczególnych ulic oraz zapewniający harmonijne powiązania widokowe miejsc publicznych z otaczającym krajobrazem.

## § 10.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W celu ochrony zabytków, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) oznacza się na Rysunku Planu obiekt wpisany do rejestru zabytków: ul. Sarnie Uroczysko 15 – willa „Estreicherówka” – nr rejestru A-568, 14.10.1974 r.;
- 2) oznacza się na Rysunku Planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) ul. Sarnie Uroczysko 4 – willa (ZE1) ,
  - b) ul. Sarnie Uroczysko 6 – willa (ZE2) ,
  - c) ul. Sarnie Uroczysko 10 – 10a – willa z ogrodem (ZE3) ,

- d) ul. Sarnie Uroczyisko 19 – willa z ogrodem (ZE4) ,
- e) al. Kasztanowa 21a – willa z ogrodem, ogrodzenie (ZE5) ,
- f) al. Kasztanowa 29 – willa z ogrodem (ZE6) ,
- g) al. Kasztanowa/Junacka w rozwidleniu dróg – kapliczka z krzyżem (ZE7) ,
- h) ul. Kotlarczyków 18 – willa Róża (ZE8) ,
- i) ul. Królowej Jadwigi 276 – willa z ogrodem (ZE9) ,
- j) ul. Królowej Jadwigi 288 – 290 – dom bliźniak (ZE10) .

2. Obiekt zabytkowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wymaga postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obiektów objętych ochroną konserwatorską.

3. Obiekty zabytkowe, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- 1) oznaczone symbolami ZE5 (willa) i ZE6 - podlegają całkowitej ochronie zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) oznaczone symbolami ZE1, ZE2, ZE3, ZE4, ZE8, ZE9, ZE10 - podlegają częściowej ochronie zgodnie z ustaleniami planu.

4. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną całkowitą ustala się nakaz zachowania gabarytów i cech obiektu oraz zasad zabudowy w zakresie:

- 1) obrysu rzutu budynku;
- 2) bryły (w tym kształtu dachu);
- 3) elewacji: kompozycji, artykulacji, materiału i kolorystyki, zachowania (odtworzenia) detalu architektonicznego, stolarki: drzwi i bram wejściowych, stolarki okiennej – w przypadku złego stanu zachowania – możliwość wymiany z powtórzeniem pierwotnego materiału oraz stylowej formy z uwzględnieniem detali, proporcji, profili oraz kolorystyki;
- 4) piątej elewacji - strefy dachów: zachowanie konstrukcji i materiału pokrycia oraz jego kolorystyki.

5. Dla wskazanych poniżej obiektów zabytkowych objętych ochroną całkowitą ustala się ponadto następujące nakazy:

- 1) dla obiektu przy al. Kasztanowej 29 (ZE6) – zachowanie formy tarasu od strony południowej oraz form balustrad z kwietnikami;
- 2) dla obiektu przy al. Kasztanowej 21a (ZE5) – zachowanie formy balustrad na tarasach.

6. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną częściową ustala się nakaz zachowania gabarytów i cech obiektu oraz zasad zabudowy w zakresie:

- 1) obrysu rzutu budynku;
- 2) bryły (w tym kształtu dachu) z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 7;
- 3) elewacji: kompozycji, artykulacji, materiału (z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 5);
- 4) piątej elewacji - strefy dachów: zachowanie konstrukcji i materiału pokrycia (z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 5 i 7).

7. Dla wskazanych poniżej obiektów zabytkowych objętych ochroną częściową ustala się ponadto następujące nakazy:

- 1) dla obiektu przy ul. Sarnie Uroczyisko 4 (ZE1) ustala się nakaz dotyczący:
  - a) elewacji: zachowanie podziałów stolarki okiennej oraz przywrócenie pierwotnej kolorystyki elewacji i stolarki okiennej,
  - b) piątej elewacji – strefy dachu: zachowanie kolorystyki;
- 2) dla obiektu przy ul. Sarnie Uroczyisko 6 (ZE2) ustala się nakaz zachowania kolorystyki piątej elewacji – strefy dachu;
- 3) dla obiektu przy ul. Sarnie Uroczyisko 10/10a (ZE3) ustala się nakaz zachowania pierwotnego podziału i kolorystyki stolarki okiennej;



- 4) dla obiektu przy ul. Sarnie Uroczysko 19 (ZE4) ustala się nakaz zachowania kolorystyki piątej elewacji – strefy dachu;
  - 5) dla obiektu przy ul. Kotlarczyków 18 (ZE8) ustala się:
    - a) nakaz zachowania pierwotnego podziału i kolorystyki stolarki okiennej – z możliwością zmiany układu okien parteru na elewacji północnej obiektu,
    - b) dopuszcza się możliwość zmiany pokrycia piątej elewacji - strefy dachu.
  - 6) dla obiektu przy ul. Królowej Jadwigi 276 (ZE9) ustala się:
    - a) nakaz zachowania podziału stolarki okiennej,
    - b) piątej elewacji – strefy dachu: zachowanie kolorystyki;
  - 7) dla obiektu przy ul. Królowej Jadwigi 288-290 (ZE10) ustala się:
    - a) nakaz zachowania podziału i kolorystyki stolarki okiennej,
    - b) ochronie podlega kształt, konstrukcja i materiał pokrycia dachu wielospadowego z wyłączeniem tarasów i części z dachem płaskim.
8. W przypadku części budynków powstałych w wyniku rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków - przy ul. Sarnie Uroczysko 6, 10/10a oraz ul. Kotlarczyków 18 - obowiązuje zakaz ich rozbudowy. Dopuszcza się możliwość rozbiórki dobudowanych części w celu wyeksponowania pierwotnej bryły obiektów zabytkowych.

9. Ustalenia dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, niebędących budynkami:

- 1) dla figury przydrożnej z krzyżem (ZE7) – ochronie podlega konstrukcja, forma i materiał;
- 2) ogrodzenie działki nr 207/3 obr. 9 Krowodrza (ZE5) – ochronie podlega forma i materiał z możliwością wykonania niezbędnych bram wejściowych i wjazdowych zharmonizowanych z charakterem ogrodzenia.

10. W celu ochrony zabytków archeologicznych wyznacza się **archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej**, której zasięg określa się na Rysunku Planu. Na obszarze archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z robotami budowlanymi obowiązuje nadzorowanie prac przez osobę uprawnioną do prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 11.

### Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem, w dostosowaniu do poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów ustalonych planem.

2. Jako ogólne zasady dotyczące całego obszaru planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku zakończenia eksploatacji lub wyznaczenia dla nich nowej lokalizacji dopuszcza się likwidację dotychczas istniejących fragmentów sieci (urządzeń infrastruktury technicznej);
- 2) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do nich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie budowy podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;

2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę sieci oraz dodatkowe przyłącza.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych oraz ścieków opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych wyłącznie poprzez miejski system kanalizacji;
- 3) utrzymuje się istniejący rów przebiegający wzdłuż Al. Panieńskich Skał;
- 4) dopuszcza się odtworzenie otwartego przebiegu koryta rowu w obrębie terenu MN.4;
- 5) rozbudowę sieci odprowadzającej ścieki opadowe i roztopowe należy prowadzić w powiązaniu z istniejącą siecią kanalizacji deszczowej;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji z uwzględnieniem rozwiązań:
  - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu;
  - b) spowalniających odpływ;
  - c) zwiększających retencję.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia, poprzez wykonanie przyłączy lub jej rozbudowę.

6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w ciepło wyłącznie w oparciu o zasilanie:
  - a) energią elektryczną,
  - b) gazem ziemnym,
  - c) lekkim olejem opałowym,
  - d) alternatywnymi źródłami energii (np. energia słoneczna, geotermalna);
- 2) zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła.

7. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, poprzez wykonanie przyłączy lub jej rozbudowę,
- 2) dopuszczenie budowy nowych wewnętrznych wolnostojących stacji transformatorowych.

8. W **zakresie telekomunikacji** ustala się zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

## § 12.

### Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

1. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru planu przez układ komunikacyjny, przedstawiony na rysunku planu:

- 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmuje drogi publiczne:
  - a) drogi zbiorcze - **KD/Z** – ul. Królowej Jadwigi i ul. Junacka,
  - b) drogi lokalne - **KD/L** – ul. Modrzewiowa i ul. Kasztanowa;
- 2) lokalny układ komunikacyjny wewnątrz obszaru planu obejmuje drogi dojazdowe, publiczne - **KD/D**, są to ulice: Chwistka, Baranieckiego, Grabowa, Kotlarczyków, Łazarskiego, Sarnie Uroczysko, Panieńskich Skał, Jontkowa Górka, Sosnowa, Estreicherów;
- 3) dopuszczona jest przebudowa, w celu osiągnięcia poprawy jakościowej urządzenia terenów dróg, odpowiednio do wymagań w ich klasach i funkcjach, zgodnie ze szczególnymi ustaleniami planu.

2. Niewyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi istniejące drogi wewnętrzne i drogi gminne zachowują dotychczasowe użytkowanie w granicach swoich pasów drogowych. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych dla dojazdów do działek.

3. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych - odpowiednio do funkcji - dla:
  - a) **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** : 1 miejsce na 1 mieszkanie lub 2 miejsca na 1 dom; dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych – dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) istniejącej **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** , o której mowa w § 16 ust. 2 oraz dla zabudowy wielorodzinnej w adaptowanych na ten cel istniejących budynkach, o których mowa § 17 ust. 2: 1 miejsce na 1 mieszkanie; dla usług zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych – dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) **zabudowy usługowej** : 1 miejsce na 4 zatrudnionych i dodatkowo w usługach z użytkownikami (klientami) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy bilansować w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego, w wyznaczonych planem terenach, wg wskaźników przewidzianych dla poszczególnych funkcji;
- 3) dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych mogą być projektowane także w obrębie terenów dróg publicznych – jako pasy i zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów transportu towarowego powinny być lokalizowane w granicach terenów inwestycji, których funkcjonowanie wymaga takiego transportu.

### **Rozdział III.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz szczególne warunki ich zagospodarowania**

**§ 13.** 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **U.1** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.

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

1) nakazy:

- a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 10 %,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25 % terenu inwestycji,
- c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć rzędnej 232 m n.p.m., a w przypadku nadbudowy, o której mowa w pkt 2 - 234 m n.p.m.,
- d) dachy nowo realizowanych lub przebudowywanych budynków należy kształtować jako płaskie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 4;

2) dopuszcza się możliwość nadbudowy istniejącego pawilonu handlowego o 1 kondygnację w części wskazanej na rysunku planu, zgodnie z warunkami:

- a) powierzchnia nadbudowy nie może przekroczyć 160 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość nadbudowy nie może przekroczyć rzędnej 234 m n.p.m.;

3) zakazy:

- a) lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej,
- b) budowy ogrodzeń od strony miejsc publicznych.

3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę usługową obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych o wielkości mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>.

**§ 14.** 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **U.2** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową – wraz z zielenią urządzoną.

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

1) nakazy:

- a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70 %,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu inwestycji,
- c) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć:
  - 9 m dla budynków nakrytych dachem płaskim,
  - 11 m dla budynków nakrytych dachem spadzistym,
- d) dachy nowo realizowanych lub przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu-, wielospadowe lub płaskie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4;

3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę obowiązuje zakaz wydzielenia działek budowlanych o wielkości mniejszej niż 300 m<sup>2</sup>.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **MN.1 – MN.7** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym wraz z komponowaną zielenią ogrodową.

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

1) zakaz zabudowy w układzie bliźniaczym z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

2) nakazy:

- a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70 %,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu inwestycji,
- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć:
  - 9 m dla budynków nakrytych dachem płaskim,
  - 11 m dla budynków nakrytych dachem spadzistym,
- d) dachy nowo realizowanych budynków należy kształtować jako dwu-, wielospadowe lub płaskie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4 oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie kształtowania dachów płaskich określonych w § 8 ust. 3 pkt 1,
- e) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektów mieszkalnych przekrytych dachem spadzistym obowiązuje nakaz kontynuowania istniejącej geometrii dachu z możliwością korekty jego nachylenia,

3) dopuszczenia:

- a) realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, gdy istniejący podział geodezyjny uniemożliwia realizację zabudowy w układzie wolnostojącym - na zasadach:
  - zachowanie jednolitej geometrii dachów,
  - utrzymanie spójności kompozycyjnej poprzez zachowanie symetrii brył obiektów lub powtórzenie elementów charakterystycznych takich jak linia gzymsu, kalenicy, rytm okien,
- b) wolnostojące obiekty garażowo-gospodarcze:
  - o sumie powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - wysokości do 5 m,
  - dachu dwu-, wielospadowym lub płaskim zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4 oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie kształtowania dachów płaskich określonych w § 8 ust. 3 pkt 1.

3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje zakaz wydzielenia działek budowlanych o wielkości mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **MN.8 i MN.9** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym wraz z komponowaną zielenią ogrodową.

2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się utrzymanie enklaw zabudowy wielorodzinnej z możliwością remontu i przebudowy.

3. W granicach wyznaczonych terenów, w zakresie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:

1) zakaz zabudowy w układzie bliźniaczym z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

2) nakazy:

a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70 %,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu inwestycji,

c) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć:

- 9 m dla budynków nakrytych dachem płaskim,

- 11 m dla budynków nakrytych dachem spadzistym,

d) dachy nowo realizowanych budynków należy kształtować jako dwu-, wielospadowe lub płaskie zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4 oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie kształtowania dachów płaskich i w strefie kształtowania dachów spadzistych określonych w § 8 ust. 3 pkt 1 i 2,

e) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektów mieszkalnych przekrytych dachem spadzistym obowiązuje nakaz kontynuowania istniejącej geometrii dachu z możliwością korekty jego nachylenia,

3) dopuszczenia:

a) realizacji zabudowy w układzie bliźniaczym, gdy istniejący podział geodezyjny uniemożliwia realizację zabudowy w układzie wolnostojącym - na zasadach:

- zachowanie jednolitej geometrii dachów,

- utrzymanie spójności kompozycyjnej poprzez zachowanie symetrii brył obiektów lub powtórzenie elementów charakterystycznych takich jak linia gzymsu, kalenicy, rytm okien,

b) wolnostojące obiekty garażowo-gospodarcze:

- o sumie powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,

- wysokości do 5 m,

- dachu dwu-, wielospadowym lub płaskim zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-4 oraz z uwzględnieniem zasad obowiązujących w strefie kształtowania dachów płaskich i w strefie kształtowania dachów spadzistych określonych w § 8 ust. 3 pkt 1 i 2.

4) W przypadku istniejących budynków wielorodzinnych, o których mowa w ust. 2, dopuszcza się lokalizowanie usług w parterach.

4. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę mieszkaniową obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych o wielkości mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN/U z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i zabudowę usługową, wraz z komponowaną zielenią ogrodową.

2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących, wskazanych na rysunku planu budynków na zabudowę mieszkaniową wielorodziną, bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy dachów - z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 lit. e. Dopuszcza się przy tym łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku.

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

1) nakazy:

a) teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70 %,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % terenu inwestycji, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego nowo realizowanego budynku usługowego nie może przekroczyć 600 m<sup>2</sup>,

- c) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć 11 m dla budynków nakrytych dachem spadzistym,
  - d) dachy nowo realizowanych lub przebudowywanych budynków należy kształtować jako dwu- lub wielospadowe zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-3,
  - e) w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem „A”, na zabudowę mieszkaniową, obowiązuje zmiana dachu na dach wielospadowy, kształtowany zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1 i 3 oraz w nawiązaniu do dachów pozostałych budynków istniejących, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, bez zwiększania istniejącej wysokości budynku (tj. rzędnej 237 m n.p.m.),
  - f) w sytuacji łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym budynku, usługi należy lokalizować w parterze i ew. kondygnacjach podziemnych,
- 2) dopuszczenia: każdemu nowo realizowanemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinemu, lub adaptowanemu na ten cel istniejącemu budynkowi, towarzyszyć mogą wolnostojące obiekty garażowo-gospodarcze o:
- a) sumie powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokości do 5 m,
  - c) dachu dwu- lub wielospadowym zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 1-3,
- 3) zakazy: lokalizacji wolnostojących garaży niezwiązanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zespołów garaży.
4. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych pod zabudowę obowiązuje zakaz wydzielenia działek budowlanych o wielkości mniejszej niż:
- 1) 4000 m<sup>2</sup> - pod zabudowę usługową;
  - 2) 1000 m<sup>2</sup> - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZP.1** z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej.

2. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i zasad kompozycji, ustala się:

- 1) nakaz zachowania nie mniej niż 90 % terenu biologicznie czynnego z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
- 2) dopuszczenia:
  - a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne takie jak niezadaszone boiska do gier, gimnastyki i lekkoatletyki z zastosowaniem nawierzchni naturalnych,
  - b) ścieżki spacerowe,
  - c) dojazdy niewydzielone – przy ich realizacji należy zachować nie mniej niż 70% terenu biologicznie czynnego;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 2.

3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje zakaz wydzielenia działek o wielkości mniejszej niż 200 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **ZP.2** z przeznaczeniem pod publicznie dostępną zielenią urządzonej.

2. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i zasad kompozycji, ustala się:

- 1) nakaz zachowania nie mniej niż 90 % terenu biologicznie czynnego z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b
- 2) zakazy:
  - a) lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych,
  - b) zabudowy, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 3;
- 3) dopuszczenia:
  - a) ciągi piesze i ścieżki spacerowe,

b) dojazdy niewydzielone – przy ich realizacji należy zachować nie mniej niż 50% terenu biologicznie czynnego,

3. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje zakaz wydzielenia działek o wielkości mniejszej niż 200 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** 1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, w skład których wchodzi tereny dróg publicznych:

- 1) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KD/Z**;
- 2) klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KD/L**;
- 3) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD/D**.

2. Dla poszczególnych terenów dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, wyznaczonych na Rysunku Planu.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ponadto ustala się:

- 1) przeznaczenie pod budowlę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą, a także zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami,
  - b) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej,
  - c) obiektów małej architektury, lokalizowanych niekolizyjnie z przeznaczeniem;
- 3) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów małej architektury, z wyjątkiem wiat przystanków komunikacji zbiorowej.

#### **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

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

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Józef Pilch**