

Druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

## UCHWAŁA NR.....

**Rady Miasta Krakowa**

**z dnia .....**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Osiedle”**

Na podstawie art. 20 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) Rada Miasta uchwała co następuje:

#### **§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Osiedle”, zwany dalej „planem” stwierdzając, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy obszaru określonego w załączniku graficznym do uchwały Nr XI/150/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Osiedle”.
3. Obszar objęty planem o powierzchni ok. **394 ha**, położony jest w południowo-zachodniej części miasta Krakowa, w obrębie dzielnicy VIII Dębniki.

#### **§ 2**

1. Uchwała obejmuje **ustalenia planu** zawarte w treści uchwały, stanowiące **Tekst planu** oraz zawarte w części graficznej planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1/ część graficzna planu, obejmująca:
    - a/ **Rysunek Planu** „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu” w skali 1:2000 stanowiący załącznik **Nr 1** do uchwały,
    - b/ **Rysunek Rozwiązań Infrastruktury Technicznej** w skali 1:2000 stanowiący załącznik **Nr 2** do uchwały – określający zasady uzbrojenia terenu, w tym przebiegi tras infrastruktury technicznej oraz lokalizacje

związanych z nimi urządzeń technicznych, które należy traktować jako orientacyjne – do szczegółowego ustalenia na etapie przygotowania inwestycji i wydawania decyzji administracyjnych,

- 2/ rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:
  - a/ rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 3** do uchwały,
  - 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** do uchwały.

### § 3

1. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, zostają wyrażone również w części graficznej planu, w zakresie określonym w §2 ust. 2 pkt 1/.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.
3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

### § 4

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Osiedle”, zwany dalej planem, obejmuje obszar w obrysie oznaczonym linią czarną przerywaną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Celem planu jest ochrona interesu publicznego w zakresie:
  - 1/ podporządkowania planowanego zainwestowania ochronie wartości środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego,
  - 2/ poprawy dostępności komunikacyjnej,
  - 3/ poprawy ładu przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania.

### § 5

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1/ **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych,
  - 2/ **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz pod nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych,
  - 3/ **przeznaczenie terenu lub obiektu** – kategoria użytkowania, zagospodarowania lub działalności lub grupa tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie,

- 4/ **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu** – jest to przeznaczenie terenu lub obiektu, które powinno dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony w ustaleniach planu,
  - 5/ **przeznaczenie uzupełniające** – jest to przeznaczenie terenu lub obiektu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
  - 6/ **teren** – to obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
  - 7/ **teren objęty inwestycją** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub granicami projektu zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 8/ **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec – Osiedle”,
  - 9/ **usługi publiczne** – rozumie się przez to usługi służące realizacji celów publicznych, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
  - 10/ **usługi komercyjne** – rozumie się przez to usługi nie będące usługami publicznymi,
  - 11/ **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbowa wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę. Wskaźnik intensywności zabudowy należy obliczać łącznie dla już istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy,
  - 12/ **powierzchnia zainwestowana** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowanej oraz powierzchni dojeżdż, podjazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc postojowych, innych powierzchni utwardzonych,
  - 13/ **wskaźnik powierzchni zainwestowanej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zainwestowanej w powierzchni całkowitej działki lub terenu objętego inwestycją,
  - 14/ **ogrodzenie pełne** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20% w poszczególnych segmentach ogrodzenia.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.
  3. Nazwy ulic przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu należy rozumieć jako nazwy nadane ulicom wg stanu na dzień uchwalenia planu; podobnie należy rozumieć inne nazwy własne: w tym cieków wodnych, terenów, przedsiębiorstw i instytucji na dzień uchwalenia planu.

## § 6

1. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów, w szczególności przy wydawaniu pozwoleń na budowę oraz przy opiniowaniu i zatwierdzaniu projektów podziału nieruchomości, należy uwzględniać łącznie wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym ustaleń zawartych w rozdziałach od I do IV.

## § 7

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:
  - 1/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN1, MN2, MN3, MN4,
  - 2/ tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
  - 3/ tereny kultu religijnego – UK1, UK2,
  - 4/ tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne – UP1, UP3, UP4, UP5,
  - 5/ tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne – U1, U2, U3,
  - 6/ tereny sportu i rekreacji – US1, US2,
  - 7/ tereny zieleni urządzonej – ZP1, ZP2, ZP3, ZP4,
  - 8/ lasy – ZL,
  - 9/ cmentarze – ZC,
  - 10/ tereny rolnicze – R1, R2,
  - 11/ tereny rolnicze z możliwością zalesienia – RL,
  - 12/ tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS,
  - 13/ tereny komunikacji wodnej – KW,
  - 14/ tereny dróg publicznych – autostrada – KDA,
  - 15/ tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze – KDZ,
  - 16/ tereny dróg publicznych – drogi lokalne – KDL,
  - 17/ tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – KDD,
  - 18/ tereny dróg wewnętrznych – KDW,
  - 19/ tereny parkingów – KP,
  - 20/ tereny urządzeń i usług komunikacyjnych – KU,
  - 21/ tereny infrastruktury technicznej – wodociągi – W,
  - 22/ tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – K.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe przeznaczenie i warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdziale III.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1/ granica obszaru objętego planem,
  - 2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,
  - 3/ kategorie przeznaczenia terenu,
  - 4/ elementy kompozycji urbanistycznej tj.:
    - a/ szpalery zieleni wysokiej,
    - b/ proponowane do wytyczenia ciągi piesze,
    - c/ szlaki turystyczne lub trasy rowerowe,
    - d/ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - e/ punkty widokowe,
    - f/ ciągi widokowe,
  - 5/ elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego:
    - a/ obszary o skomplikowanych warunkach gruntowych – obszary zagrożone ruchami masowymi oraz obszary, na których ruchy te występują,
    - b/ obszary o złożonych warunkach gruntowych,
    - c/ strefa ochrony wartości przyrodniczych,
    - d/ strefa nadzoru archeologicznego,

- 6/ strefy:
  - a/ strefa ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza (50 m i 150 m),
  - b/ strefa zakazu lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w odległości 100 m od linii brzegowej rzeki Wisły i starorzecza Kąty Tynieckie,
  - c/ strefa uciążliwości hałasu komunikacyjnego,
  - d/ strefa zakazu lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
  - e/ strefa ograniczenia wysokości masztów telefonii komórkowej (do 20 m).
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu zawierają pozostałe informacje nie będące ustaleniami planu:
  - 1/ granica administracyjna miasta Krakowa,
  - 2/ stanowisko roślin objętych ochroną gatunkową,
  - 3/ stanowisko zwierząt objętych ochroną gatunkową,
  - 4/ pomniki przyrody,
  - 5/ obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - 6/ obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
  - 7/ stanowiska archeologiczne,
  - 8/ pieszy szlak turystyczny,
  - 9/ strefa zagrożeń o zasięgu 50 m od krawędzi jezdni autostrady,
  - 10/ strefa uciążliwości o zasięgu 150 m od krawędzi jezdni autostrady,
  - 11/ strefa ochronna wału przeciwpowodziowego 50 m,
  - 12/ granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1% w przypadku awarii obwałowań Wisły,
  - 13/ granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q0,1% w przypadku awarii obwałowań Wisły,
  - 14/ obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - 15/ tereny źródlisk,
  - 16/ ciek i rowy melioracyjne,
  - 17/ nachylenia stoków powyżej 12%,
  - 18/ gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą bezpieczeństwa,
  - 19/ studnie w obrębie pasa ochrony sanitarnej od cmentarza,
  - 20/ granica orientacyjna obszaru NATURA 2000 PLH 120065 „Dębnicko – Tyniecki obszar łąkowy”.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu**

#### **§ 8**

1. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp tej działki do drogi publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W granicach terenu objętego planem zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 11 m nad rzędną terenu, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem ustaleń w § 10 ust. 6 i ust. 7.
3. W przypadku realizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie użytków leśnych obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie bezpiecznego usytuowania obiektów budowlanych od granicy lasu.
4. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod

- warunkiem, że ich lokalizacja i parametry nie pozostają w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
5. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
  6. W granicach terenu objętego planem ustala się obowiązek określenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych – z uwzględnieniem stateczności stoków na obszarach o nachyleniu powyżej 11 stopni - na terenach przeznaczonych pod realizację inwestycji budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych.
  7. W granicach terenu objętego planem wskazuje się skomplikowane, złożone i proste warunki gruntowe.
  8. Na obszarach o skomplikowanych warunkach gruntowych – obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz obszarach, na których ruchy te występują obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym również zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem budowli, o których mowa w paragrafach 38 i 39, w zakresie realizacji dróg publicznych KDZ, KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych KDW.
  9. Na obszarach o skomplikowanych warunkach gruntowych (obszarach zagrożonych ruchami masowymi oraz obszarach, na których ruchy te występują) i o złożonych warunkach gruntowych, obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań ze sporządzonych dokumentacji geologiczno-inżynierskich dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz przeprowadzonych ocen stateczności stoków o nachyleniu powyżej 11 stopni, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych.
  10. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu zagrożenia powodzią ze strony Wisły (woda stuletnia Q1% i woda tysiącletnia Q0,1%) w przypadku awarii wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z Uchwałą Nr LXVI/554/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Planu Ograniczania Skutków Powodzi i Profilaktyki Przeciwpowodziowej dla Krakowa obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty lokalizowane w strefie zagrożenia wodą stuletnią Q1%. W zakresie profilaktyki powodziowej i ograniczania skutków powodzi ustala się stosowanie zaleceń zgodnie z aktami prawa miejscowego obowiązującego w Gminie Miejskiej Kraków.
  11. Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych wskazuje się strefę ochronną wału przeciwpowodziowego w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej w obrębie, której obowiązują przepisy odrębne.
  12. Wskazuje się na rysunku planu strefę zakazu lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w odległości 100 m od linii brzegowej rzeki Wisły i starorzecza Kąty Tynieckie. W zasięgu tej strefy obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych oraz zakaz rozbudowy istniejącej zabudowy, za wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodno – ściekowej, gospodarce rybackiej.
  13. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w rozumieniu przepisów odrębnych.

## § 9

### Zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego

1. W celu ochrony obiektów i terenów objętych wpisem do rejestru zabytków określa się i wskazuje na rysunku planu:
  - 1/ historyczny zespół zabudowy Opactwa Benedyktynów w Tyńcu wraz z otoczeniem w granicach dz. ew. nr 179/5 i 187 przy ul. Benedyktyńskiej 37/39; A-169/M z dnia 29.10.2008 r.,
  - 2/ ul. Benedyktyńska 42 /Tyniec/, dawniej ul. Klasztorna 8; A-600, chałupa 10.07.1978 r.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust.1 wszelka działalność inwestycyjna musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Dla obiektu, o którym mowa w ust.1 pkt 2 ustala się:
  - 1/ ochronę i konserwację budynku,
  - 2/ zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu istniejącego za wyjątkiem przebudowy, rekonstrukcji i uzupełnień układu i substancji architektonicznej, dokonywanych w ramach ochrony i konserwacji budynku,
  - 3/ wszelkie prace przy budynku powinny być prowadzone przy zachowaniu podstawowych parametrów budynku: wysokość, forma i kąt nachylenia dachu, wysokość kalenicy i okapu, oraz historycznego charakteru budynku,
  - 4/ zakaz przekształceń bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
  - 5/ wszelka działalność inwestycyjna musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
4. W celu ochrony obiektów objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków określa się i wskazuje na rysunku planu:
  - 1/ ul. Benedyktyńska: nr 21, kapliczka przyścienna z krucyfiksem, nr 38, stodoła przy ul. Benedyktyńskiej 42, tworząca razem z budynkiem mieszkalnym wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-600, zagrodę,
  - 2/ ul. Bogucianka: nr 1, nr 4, nr 25, kapliczka naprzeciw nr 25, figura obok nr 43,
  - 3/ ul. Bolesława Śmiałego: szkoła przy ul. Bolesława Śmiałego 6 (bez dobudowanej nowej części), kamienny budynek gospodarczy za domem przy ul. Bolesława Śmiałego 8, nr 10, nr 12, nr 21, nr 24, budynek przy ul. Bolesława Śmiałego 43, będący drugą połową budynku nr 45, nr 45, figura obok domu nr 2, krucyfix przy wyjeździe na obwodnicę,
  - 4/ ul. Dziewiarzy: nr 4,
  - 5/ ul. Juranda ze Spychowa: nr 5,
  - 6/ ul. Obrony Tyńca: figura obok nr 53,
  - 7/ ul. Walgierza Wdałego: nr 4,
  - 8/ pozostałości fortyfikacji: na wzgórzu Szpitalka, na wzgórzu Winnica,
  - 9/ XIX – wieczny wapiennik w rejonie ul. Stępice.
5. Dla obiektów, o których mowa w ust. 4 ustala się:
  - 1/ zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych,
  - 2/ zakaz przekształceń obiektów i ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
  - 3/ przekształcenia budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków są dopuszczalne na podstawie przepisów odrębnych.

6. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej, oznaczone na rysunku planu:
- 1/ Kraków – Tyniec 1 (AZP 103-55; 17) wpisane do rejestru zabytków pod nr 1058, decyzją z dnia 17.10.1968 r.:
    - a/ osada obronna z epoki brązu (kultura łużycka),
    - b/ osada z okresu lateńskiego,
    - c/ osada z okresu wpływów rzymskich,
    - d/ osada z okresu wczesnego średniowiecza,
  - 2/ Kraków – Tyniec 2 (AZP 103-55; 18):
    - a/ osada z epoki neolitu,
    - b/ osada obronna z okresu halsztackiego (kultura łużycka),
    - c/ osada z okresu lateńskiego,
    - d/ osada z okresu wpływów rzymskich,
    - e/ klasztor i cmentarzysko z okresu wczesnego i późnego średniowiecza i okresu nowożytnego,
  - 3/ Kraków – Tyniec 3 (AZP 103-55; 19) wpisane do rejestru zabytków pod nr 1022, decyzją z dnia 07.03.1976 r.:
    - a/ ślad osadnictwa z epoki kamienia,
    - b/ osada i cmentarzysko z okresu halsztackiego (kultura łużycka),
  - 4/ Kraków – Tyniec 11 (AZP 103-55; 26), ślad osadnictwa z okresu paleolitu lub mezolitu,
  - 5/ Kraków – Tyniec 20 (AZP 103-55; 30), obiekt obronny (fort) z okresu nowożytnego,
  - 6/ Kraków – Tyniec 21 (AZP 103-55; 31):
    - a/ osada z okresu wczesnego średniowiecza (XI-XIII w),
    - b/ osada z okresu późnego średniowiecza,
  - 7/ Kraków – Tyniec 22 (AZP 103-55; 32):
    - a/ osada z okresu wczesnego średniowiecza (XII-XIII w),
    - b/ osada z okresu późnego średniowiecza (XIII-XV w),
  - 8/ Kraków – Tyniec 23 (AZP 103-55; 33):
    - a/ osada z okresu wczesnego średniowiecza (XI-XIII w),
    - b/ osada z okresu późnego średniowiecza (XIII-XV w),
  - 9/ Kraków – Tyniec 24 (AZP 103-55; 34), ślad osadnictwa z epoki kamienia,
  - 10/ Kraków – Tyniec 25 (AZP 103-55; 35), ślad osadnictwa z okresu mezolitu,
  - 11/ Kraków – Tyniec 26 (AZP 103-55; 36), obozowisko przed jaskinią z epoki kamienia,
  - 12/ Kraków – Tyniec 27 (AZP 103-55; 37):
    - a/ ślad osadnictwa z okresu paleolitu lub mezolitu,
    - b/ ślad osadnictwa z okresu średniowiecza (XIII w),
  - 13/ Kraków – Tyniec 28 (AZP 103-55; 38), ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
  - 14/ Kraków – Tyniec 32 (AZP 103-55; 42), obozowisko z epoki kamienia,
  - 15/ Kraków – Tyniec 33 (AZP 103-55; 43), ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich (?),
  - 16/ Kraków – Tyniec 34 (AZP 103-55; 44):
    - a/ ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza (XI-XIII w),
    - b/ ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,

- 17/ Kraków – Tyniec 35 (AZP 103-55; 45):
    - a/ ślad osadnictwa z epoki kamienia,
    - b/ ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
  - 18/ Kraków – Tyniec 36 (AZP 103-55; 46), ślad osadnictwa z epoki kamienia,
  - 19/ Kraków – Tyniec 37 (AZP 103-55; 47):
    - a/ ślad osadnictwa z epoki kamienia,
    - b/ osada z okresu wczesnego średniowiecza (XII-XIII w),
  - 20/ Kraków – Tyniec 38 (AZP 103-55; 48), ślad osadnictwa z epoki kamienia,
  - 21/ Kraków – Tyniec 39 (AZP 103-55; 49), ślad osadnictwa prahistorycznego,
  - 22/ Kraków – Tyniec 40 (AZP 103-55; 50), ślad osadnictwa z epoki kamienia,
  - 23/ Kraków – Tyniec 41 (AZP 103-55; 51), obozowisko z okresu paleolitu lub mezolitu,
  - 24/ Kraków – Tyniec 43 (AZP 103-55; 53), osada z okresu wczesnego średniowiecza (XII-XIII w),
  - 25/ Kraków – Tyniec 45 (AZP 103-55; 52), obozowisko z okresu paleolitu lub mezolitu.
7. Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlega układ historycznej sieci drożnej, obejmujący ulice: Benedyktyńską, Lutego Tura, Browarnianą, Promową, Bolesława Śmiałego, Bogucianka, Zakleśnie oraz Obrony Tyńca.
  8. Wszelkie działania inwestycyjne, wymagające prowadzenia robót ziemnych w zasięgu granicy strefy nadzoru archeologicznego oraz stanowisk archeologicznych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

## § 10

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, krajobrazu i ładu przestrzennego**

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
  - 1/ na obszarze objętym planem obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 654 poz. 3997),
  - 2/ ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych. Zakaz o którym mowa nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz innych, do których uzyskano na podstawie przepisów odrębnych zgodę na usunięcie drzew lub krzewów,
  - 3/ ustala się strefę ochrony wartości przyrodniczych w celu zachowania i ochrony terenów o wysokich walorach krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, objętych bądź predysponowanych do objęcia ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach strefy ochrony wartości przyrodniczych obowiązuje ochrona trzęślicowych łąk zmiennowilgotnych, wtórnych muraw kserotermicznych, zbiorowisk szuwarów właściwych, zarośli kserotermicznych, lasów grądowych, borów mieszanych oraz innych drzewostanów na siedliskach grądów, a także wilgotnych łąk,

- 4/ ustala się zakaz wprowadzania do środowiska obcych gatunków roślin przy zakładaniu i utrzymywaniu terenów zieleni urządzonej ZP1, ZP2, ZP3, ZP4 i terenów rolniczych z możliwością zalesienia RL,
- 5/ ustanowione przepisami odrębnymi pomniki przyrody do których należą: 13 lip drobnolistnych przy cmentarzu parafialnym Opactwa Benedyktynów, grupa 19 lip drobnolistnych wzdłuż alei prowadzącej do Opactwa Benedyktynów, oraz krasowe „Źródło Świętojańskie” u podnóża wzgórza Duża Biedzinka, podlegają ochronie przed wszelkimi działaniami, które mogłyby zagrażać ich uszkodzeniu, zniszczeniu, przekształceniu oraz dewastacji niszy źródłiskowej na mocy Rozporządzenia Nr 7 Wojewody Małopolskiego z dnia 13 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2004 r., Nr 85, Poz. 1086) oraz Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Krakowskiego z dnia 30 stycznia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Krakowskiego z 1997 r., Nr 5, Poz. 13),
- 6/ w strefie zagrożeń o zasięgu 50 m od krawędzi jezdni autostrady, niedopuszczalna jest lokalizacja obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
- 7/ w strefie uciążliwości o zasięgu 150 m od krawędzi jezdni autostrady, obowiązuje zastosowanie rozwiązań, środków i urządzeń technicznych pozwalających na maksymalną ochronę środowiska i zdrowia, tj. zastosowanie ekranów ochronnych, zieleni ochronnej w pasie 30-50 m od autostrady lub zieleni osłonowej za ekranami ochronnymi w pasie do 12 m. Wybór zieleni winien uwzględniać zieleń mieszaną, z przewagą drzew i krzewów iglastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenie spalinami,
- 8/ w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza o zasięgu do 50 m zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- 9/ lokalizacja obiektów w odległości mniejszej niż 150 m od granicy cmentarza jest dopuszczalna zgodnie z przepisami odrębnymi (Rozp. Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie użytkowanie terenów pod względem sanitarnym jest odpowiednie na cmentarze i ich strefy Dz. U. Nr 52, poz. 315). Strefę 150 m można sprowadzić do 50 metrów pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m od granicy cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- 10/ wskazuje się orientacyjną lokalizację stanowisk roślin objętych ochroną gatunkową (ścisłą lub częściową) w celu ich ochrony realizowanej wg przepisów odrębnych,
- 11/ wskazuje się orientacyjną lokalizację stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową (ścisłą lub częściową) w celu ich ochrony realizowanej wg przepisów odrębnych,
- 12/ ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu o energię elektryczną lub lokalne źródła na paliwa ekologiczne (gaz, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, energia geotermalna). Wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła,

- 13/ w obszarze objętym planem obowiązuje ochrona zbiorników wodnych (stawu przy ul. Dziewiarzy i fragmentu starorzecza Kąty Tynieckie) przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem.
2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych. Są to:
    - 1/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN1, MN2, MN3, MN4 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 2/ tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - 3/ tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne oznaczone symbolem UP1, UP3, UP4, UP5 – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - 4/ tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US1, US2 – dopuszczalny poziom hałasu jak na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych.
  3. Nowo projektowane budynki mieszkalne w strefie uciążliwości hałasu komunikacyjnego wskazanej na rysunku planu, określonej izolacją  $L_{DWN}$  55 dB mają być wyposażone w skuteczne zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
  4. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości; w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości – na warunkach określonych w przepisach odrębnych – należy odpowiednio uwzględnić szczegółowe warunki zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów. W przypadku objęcia scalem terenów przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne należy zachować następujące dodatkowe zasady przy podziale nieruchomości:
    - 1/ każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także musi mieć zapewnioną możliwość doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
  5. Wymienione w rozdziale III minimalne wielkości i szerokości działek budowlanych nie dotyczą istniejących działek, dla których sposób zabudowy i zagospodarowania określają przepisy odrębne oraz pozostałe ustalenia planu. Minimalne wielkości i szerokości działek budowlanych określone w rozdziale III nie obowiązują również w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową oraz istniejącym stanem własności.
  6. Wskazuje się na rysunku planu strefę zakazu lokalizacji masztów telefonii komórkowej. W obrębie strefy obowiązuje całkowity zakaz budowy masztów telefonii komórkowej.
  7. Wskazuje się na rysunku planu strefę ograniczenia wysokości masztów telefonii komórkowej (do 20 m). W obrębie strefy dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej o wysokości do 20 m nad rzędną terenu.
  8. Na terenach na których dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej obowiązuje stosowanie maskującej kolorystyki konstrukcji, w celu wkomponowania w otaczający krajobraz.

9. Wyznacza się na rysunku planu maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, określające m.in. odległości lokalizacji nowej zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych. W przypadku braku na rysunku planu linii zabudowy, maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią linie rozgraniczające, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
10. Dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy, w pasie między liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

## **§ 11**

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

1. Ustala się odpowiednią ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
  - 1/ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, MN3, MN4 – nie mniej niż 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny,
  - 2/ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 – nie mniej niż 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi,
  - 3/ dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
  - 4/ dla zabudowy usługowej – usługi publiczne UP1 – 25 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 35 m.p./100 zatrudnionych,
  - 5/ dla zabudowy usługowej – usługi komercyjne U1, U2, U3 – 25 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 35 m.p./100 zatrudnionych.
2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg publicznych KDA, KDZ, KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych KDW zgodnie z rysunkiem planu.
3. W obrębie dróg publicznych, za wyjątkiem KDA, obowiązuje stosowanie rozwiązań mających na celu uspokojenie ruchu.
4. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zakazuje się budowy ogrodzeń.
5. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych, dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. W obrębie dróg wewnętrznych zakazuje się budowy ogrodzeń.
6. Drogi wewnętrzne – dojazdy do działek, nie wyznaczone w planie, należy budować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych.
7. Nie wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi istniejące drogi wewnętrzne zachowują dotychczasowe użytkowanie w granicach swoich działek.
8. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie i realizację szlaków turystycznych lub tras rowerowych na całym obszarze objętym ustaleniami planu. Ustala się następujące zasady ich wyznaczania:
  - 1/ w obszarach zabudowy szlaki turystyczne lub trasy rowerowe mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, z uwzględnieniem warunków określonych dla tych terenów,

- 2/ w obszarach rolniczych (R1, R2), rolniczych z możliwością zalesienia (RL) i lasów (ZL) szlaki turystyczne lub trasy rowerowe mogą być wyznaczone w oparciu o istniejący układ dróg polnych i leśnych, bądź niezależnie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Przebieg tras rowerowych należy traktować jako orientacyjny.
9. W przypadku budowy szlaków turystycznych oraz ciągów pieszych, szlaków turystycznych lub tras rowerowych w granicach strefy ochrony wartości przyrodniczych nie dopuszcza się wykonywania nawierzchni asfaltowych i betonowych.
10. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych – w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzeń publiczną, a także na nie wydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i szlakach turystycznych lub trasach rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.
11. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

## § 12

### Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się następujące **zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę**:
- 1/ wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy mają zostać uzbrojone w miejską sieć wodociągową zapewniającą wszystkim mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom dostawę wody w sposób ciągły i niezawodny o wymaganym ciśnieniu i ilości oraz o odpowiedniej jakości, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2/ obowiązuje system zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym,
  - 3/ utrzymuje się istniejące na przedmiotowym obszarze miejskie sieci wodociągowe, w skład których wchodzi:
    - a/ przewody wodociągowe w ulicach: Bolesława Śmiałego i Bogucianka, częściowo w ulicach: Obrony Tyńca, Benedyktyńskiej i Nad Czerną oraz w ul. Danusi Jurandówny do zbiornika wodociągowego,
    - b/ przewody wodociągowe przebiegające wzdłuż następujących ulic: Benedyktyńskiej, Dziewiarzy, Heligundy, Zakleśnie, Walgierza Wdałego, Juranda ze Spychowa, Grodzisko, Toporczyków, Stępile, Obrony Tyńca, Danusi Jurandówny i Maćka z Bogdańca oraz w rejonie ul. Zagórze i Świętojańskiej,
  - 4/ głównym źródłem zaopatrzenia w wodę jest przewód wodociągowy DN 300/200 od strony Stopnia Kościuszko zasilany ze strefy podstawowej miasta Krakowa

- o rzędnej linii ciśnień wynoszącej 255,00 m n.p.m. Granica strefy podstawowej zasilania w wodę przebiega na rzędnej terenu 235,00 m n.p.m.,
- 5/ utrzymuje się istniejący zbiornik wodociągowy „Tyniec” o pojemności 500 m<sup>3</sup> w rejonie ul. Juranda ze Spychowa, oznaczony na rysunku planu symbolem W,
  - 6/ dla poprawy warunków prawidłowej dostawy wody dla istniejącej i planowanej zabudowy usytuowanej powyżej rzędnej terenu 235,00 m n.p.m. przewiduje się realizację hydroforni „Stępace” na terenie zbiornika „Tyniec”, co wiąże się z jego przebudową. Planowana rzędna linii ciśnień w strefie zasilania hydroforni „Stępace” ma wynosić 285,00 m n.p.m.,
  - 7/ dla zapewnienia drugostronnego zasilania w wodę ze strefy podstawowej miasta projektowany jest wodociąg spinający w ul. Tynieckiej na odcinku od ul. Kolnej do wysokości dz. nr 121 (poza obszarem planu) oraz przewiduje się spięcie przewodu wodociągowego w ul. Podgórkii Tynieckiej z wodociągiem w ul. Dąbrowa, a także połączenie wodociągu w rejonie ul. Podgórkii Tynieckiej – ul. Kozienicka z przewodem w ul. Wielogórskiej (poza obszarem planu),
  - 8/ dla prawidłowego zaopatrzenia w wodę na cele komunalne i ochrony przeciwpożarowej, obowiązuje rozbudowa przewodów wodociągowych w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu i w oparciu o wymieniony w pkt. 3/ do 7/ system,
  - 9/ ustala się wyprzedzającą lub równoległą rozbudowę sieci wodociągowych w stosunku do realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy oraz przebudowę systemu stosownie do potrzeb,
  - 10/ doprowadzenie wody do nowej zabudowy nastąpi głównie poprzez budowę przewodów wodociągowych o średnicach 100 do 160 mm,
  - 11/ nowe przewody wodociągowe mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie przewodów w liniach rozgraniczających ulic jest możliwe poza jezdnią na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 12/ dla rurociągu o średnicy do 300 mm winna być zachowana bezpieczna odległość od krawędzi przewodu do zabudowy o szerokości 3,0 m oraz należy pozostawić ochronny pas terenu wzdłuż wodociągów, bez obiektów małej architektury i zadrzewienia o szerokości 1,0 m, licząc od krawędzi przewodu po każdej z jego stron,
  - 13/ dopuszcza się odstępianie od założeń podanych w pkt. 12/ na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego,
  - 14/ do czasu realizacji systemu zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się na terenach nieuzbrojonych zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 15/ obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; przewody wodociągowe mają być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
2. Ustala się następujące **zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych:**
- 1/ w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje system kanalizacji rozdzielczej z siecią kanałów sanitarnych i opadowych,

- 2/ docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych za pomocą układu lokalnego kanalizacji miasta Krakowa do oczyszczalni ścieków „Tyniec” oznaczonej symbolem K,
- 3/ utrzymuje się istniejące (aktualnie nie podłączone do żadnego systemu) miejskie sieci kanalizacyjne, w skład których wchodzi kanały sanitarne  $\phi 300$  mm do  $\phi 400$  mm przebiegające wzdłuż ulic: Bolesława Śmiałego i Bogucianka oraz w części ul. Benedyktyńskiej i Dziewiarzy,
- 4/ tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy objęte niniejszym planem mają zostać uzbrojone w miejskie sieci kanalizacji sanitarnej. Kanały sanitarne stosownie do potrzeb mają być rozbudowywane i przebudowywane,
- 5/ dla zapewnienia wymaganych standardów obsługi i odpowiednich warunków sanitarnych wprowadza się obowiązek przyłączenia zabudowy do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6/ odprowadzanie ścieków sanitarnych z poszczególnych rodzajów zabudowy nastąpi głównie kanałami o średnicach 300÷400 mm,
- 7/ dla przedmiotowego terenu przewiduje się system grawitacyjno-pompowy z trzema pompowniami ścieków. Pompownia główna oznaczona symbolem i numerem P1 zlokalizowana będzie w rejonie ul. Dziewiarzy na działce nr 78/2,
- 8/ nowe kanały sanitarne mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie kanałów w liniach rozgraniczających ulic jest możliwe poza jezdnią istniejącą lub projektowaną na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 9/ dla kanałów miejskich winien być zachowany ochronny pas terenu o szerokości 5,0 m od krawędzi zewnętrznych przewodu do zabudowy oraz o szerokości 1,0 m od obiektów małej architektury i zadrzewienia. Odległość projektowanej sieci kanalizacyjnej od istniejącej sieci wodociągowej winna wynosić min. 2,0 m od krawędzi przewodów,
- 10/ dopuszcza się odstępienia od założeń podanych w pkt. 9/ na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego,
- 11/ na terenie oczyszczalni ścieków oznaczonej symbolem K obowiązują następujące zasady:
  - a/ wokół obiektu należy utrzymywać pasy zieleni izolacyjnej, zwłaszcza od strony najbliższej zabudowy mieszkaniowej,
- 12/ rozwiązania techniczno-technologiczne muszą uwzględniać:
  - a/ zapewnienie osiągnięcia stopnia oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i pozwoleniem wodnoprawnym,
  - b/ ograniczenie uciążliwości obiektu do terenu K – w przeciwnym razie konieczne jest wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania,
  - c/ zabezpieczenie obiektu przed podtopieniem oraz zapewnienie odprowadzania oczyszczonych ścieków do wód płynących,
- 13/ na obszarze nie objętym miejskim systemem kanalizacji sanitarnej:
  - a/ preferuje się przydomowe oczyszczalnie ścieków jako indywidualne systemy oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
  - b/ dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, za wyjątkiem terenów narażonych na powódzie; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami odrębnymi.

- 14/ na terenach nieskanalizowanych obowiązuje uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez:
  - a/ zakaz zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo – wodnego,
  - b/ wymóg szczelnych zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków oraz zapewnienie możliwości dojazdu do nich samochodu asenizacyjnego.
3. Ustala się następujące **zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
  - 1/ wymagany jest system odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zabezpieczający przed podtopieniami w okresach intensywnych opadów atmosferycznych,
  - 2/ utrzymuje się istniejące kanały opadowe na terenie Opactwa Benedyktynów oraz w rejonie skrzyżowania ulic. B. Śmiałego i Bogucianka,
  - 3/ dla terenów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę przyjmuje się system odwodnienia za pomocą lokalnej kanalizacji opadowej (kanały zamknięte), z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do rowu Heligundy i Maćka z Bogdańca lub bezpośrednio do rzeki Wisły,
  - 4/ odbiorniki wód opadowych wymagają szczegółowej inwentaryzacji i sprawdzenia ich przepustowości hydraulicznej, a w razie potrzeby przebudowy,
  - 5/ odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przewiduje się głównie kanałami o średnicach 400÷800 mm,
  - 6/ system odprowadzania wód opadowych i roztopowych ma być rozbudowywany i przebudowany stosownie do potrzeb,
  - 7/ kanały opadowe mają być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 8/ tereny istniejącej zabudowy zagrożone lokalnymi podtopieniami wymagają w pierwszej kolejności budowy kanalizacji opadowej,
  - 9/ wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu ich do wód lub do ziemi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
  - 10/ na terenach niezabudowanych wzdłuż projektowanych dróg przyjmuje się odwodnienie za pomocą rowów przydrożnych z odprowadzeniem do najbliższych rowów melioracyjnych,
  - 11/ do rowów melioracyjnych należy zapewnić dojsście i dojazd, a wzdłuż nich powinien być zachowany pas ochronny wolny od zabudowy minimum 5 m po obu stronach oraz minimum 1,5 m od ogrodzeń i innych obiektów oraz urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją rowów,
  - 12/ w przypadku zabudowy terenu posiadającego sieć drenarską należy zachować ciągłość prawidłowego funkcjonowania układu odwodnienia poprzez przebudowę urządzeń,
  - 13/ na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej o niskiej intensywności, gdzie nie występują lokalne podtopienia, zaleca się retencję wód opadowych i ponowne ich wykorzystanie lub rozprowadzanie wody w grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 14/ w przypadku przebudowy dróg istniejących należy dążyć do równoczesnej realizacji systemów odwodnieniowych,

- 15/ w terenach o nachyleniu stoków 12% ustala się nakaz odprowadzania ścieków opadowych oraz zagospodarowania wód opadowych w sposób nie powodujący rozwinięcia się procesów geodynamicznych,
- 16/ obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych 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,
- 17/ ustalenia zawarte w pkt. 16/ nie mogą naruszać ustaleń pkt. 15/.
4. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:
- 1/ przez północny i wschodni obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia,
  - 2/ głównym źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje sieć gazowa średniego ciśnienia, średnic 32÷80 mm, przebiegająca w głównych ulicach obszaru objętego planem,
  - 3/ źródłem zasilania systemu gazowniczego terenu objętego planem są stacje gazowe I st. znajdujące się poza obszarem objętym planem,
  - 4/ dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących gazociągów średniego ciśnienia oraz budowę nowych gazociągów średniego ciśnienia uwzględniając warunki określone przepisami odrębnymi,
  - 5/ dla nowo projektowanych gazociągów sieci gazowej średniego ciśnienia należy uwzględnić strefę kontrolowaną, której wymiary są określone w przepisach odrębnych,
  - 6/ dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują strefy bezpieczeństwa, których wymiary i zagospodarowanie określone są w przepisach odrębnych,
  - 7/ nowo projektowane gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się następujące **zasady zasilania w energię elektryczną**:
- 1/ podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć kablowa oraz napowietrzna średniego napięcia 15 kV,
  - 2/ utrzymuje się istniejący przebieg linii średniego i niskiego napięcia,
  - 3/ podłączenie nowych odbiorców będzie wymagało rozbudowy sieci niskiego napięcia, a w zależności od mocy może wymagać rozbudowy sieci średniego napięcia,
  - 4/ dopuszcza się budowę kolejnych stacji transformatorowych SN/nn wraz z włączeniem ich do sieci średniego napięcia dla zapewnienia odpowiedniego zelektryfikowania obszaru,
  - 5/ nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz trasy nowo projektowanych linii 15 kV należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować zgodnie z warunkami wynikającymi ze szczegółowych rozwiązań technicznych,
  - 6/ w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki,
  - 7/ nowe stacje transformatorowe SN/nn należy budować jako małogabarytowe stacje wolnostojące o neutralnym wystroju architektonicznym, które należy

- lokalizować poza terenami rolnymi. Z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomicznych dopuszcza się budowę innych stacji transformatorowych, w tym stacji słupowych,
- 8/ realizacja nowych sieci elektroenergetycznych niskiego, średniego napięcia preferowana w wykonaniu kablowym. W przypadkach uzasadnionych, dopuszcza się budowę napowietrznych linii elektroenergetycznych i słupowych stacji transformatorowych (zwłaszcza na terenach, na których występują sieci napowietrzne).
6. Ustala się następujące **zasady łączności telekomunikacyjnej**:
- 1/ utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności,
  - 2/ dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci teletechnicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym urządzeń telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3/ urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
    - a/ wewnątrz obiektów kubaturowych,
    - b/ w kioskach wolnostojących, lokalizowanych w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,
  - 4/ dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających dróg, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło**:
- 1/ na obszarze objętym planem nie ma i nie przewiduje się budowy miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - 2/ dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - 3/ ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego należy w źródłach ciepła wykorzystywać paliwa czyste ekologicznie (gaz, lekki olej opałowy), z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza, względnie energię elektryczną lub alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, pompy ciepłe). Wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła,
  - 4/ dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z kotłowniami gazowymi lub olejowymi na lekki olej opałowy.
8. Ustala się następujące **zasady gospodarki odpadami**:
- 1/ sposób postępowania z odpadami komunalnymi musi być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym prawa miejscowego,
  - 2/ sposób zagospodarowania działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy musi uwzględnić lokalizację miejsc gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3/ sposób postępowania z odpadami innymi niż komunalne musi być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### ROZDZIAŁ III

#### Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

##### § 13

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - b/ usługi agroturystyczne wbudowane w budynki mieszkalne,
    - c/ budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - d/ komponowana zieleń ogrodów przydomowych,
    - e/ obiekty małej architektury,
    - f/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - g/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Łączna powierzchnia usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1, pkt. 2/ lit. a/ i b/ nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
3. W granicach terenów MN1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych jednorodzinnych szeregowych i bliźniaczych,
  - 3/ budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
  - 4/ wolnostojących obiektów usługowych i produkcyjnych,
  - 5/ garaży blaszanych.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN1:
  - 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 2/ dopuszcza się możliwość zabudowy w granicach działek,
  - 3/ powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,3,
  - 5/ szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż wynika to z przepisów odrębnych,
  - 6/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 7/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%,
  - 8/ dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN1:
  - 1/ wysokość istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 11 m do kalenicy,
  - 2/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m do kalenicy i 4,5 m do okapu, liczonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu,

- 3/ wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m,
  - 4/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
  - 5/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
  - 6/ poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - 7/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 8/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 9/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 10/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji,
  - 11/ podłoże podjazdów, stanowisk postojowych mają być wykonane z ażurowych elementów umożliwiających infiltrację wód opadowych i rozwój zieleni,
  - 12/ dopuszcza się wykonywanie tarasów zielonych nad budynkami, przy czym ich powierzchni nie można traktować jako powierzchni biologicznie czynnej.
6. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w rozumieniu przepisów odrębnych.

## § 14

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ usługi publiczne i komercyjne wbudowane w budynki mieszkalne,
    - b/ usługi agroturystyczne wbudowane w budynki mieszkalne,
    - c/ wolnostojące obiekty handlowe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50 m<sup>2</sup>,
    - d/ budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - e/ komponowana zieleń ogrodów przydomowych,
    - f/ obiekty małej architektury,
    - g/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - h/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Łączna powierzchnia usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1, pkt. 2/ lit. a/ i b/ nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
3. W granicach terenów MN2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych jednorodzinnych szeregowych i bliźniaczych,

- 3/ budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
  - 4/ wolnostojących obiektów usługowych i produkcyjnych,
  - 5/ wolnostojących obiektów handlowych o powierzchni całkowitej przekraczającej 50 m<sup>2</sup>,
  - 6/ garaży blaszanych.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN2:
- 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 2/ powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - 3/ obowiązuje zasada lokalizacji usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
  - 5/ szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż wynika to z przepisów odrębnych,
  - 6/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 7/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%,
  - 8/ dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN2:
- 1/ wysokość istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 11 m do kalenicy,
  - 2/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m do kalenicy i 4,5 m do okapu, liczonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu,
  - 3/ wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m,
  - 4/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
  - 5/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
  - 6/ poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - 7/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 8/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 9/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 10/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji,
  - 11/ podłoże podjazdów, stanowisk postojowych mają być wykonane z ażurowych elementów umożliwiających infiltrację wód opadowych i rozwój zieleni,

12/ dopuszcza się wykonywanie tarasów zielonych nad budynkami, przy czym ich powierzchni nie można traktować jako powierzchni biologicznie czynnej.

## § 15

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN3)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN3 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ komponowana zieleń ogrodów przydomowych,
    - b/ obiekty małej architektury,
    - c/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - d/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów MN3 obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków, w tym również tymczasowych obiektów budowlanych:
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN3:
  - 1/ nie dopuszcza się wyznaczania nowych działek budowlanych,
  - 2/ dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 3/ zakazuje się stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków ze względu na strefę sanitarną od cmentarza.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN3:
  - 1/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połąci 30°-45°,
  - 2/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
  - 3/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 4/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 5/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 6/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 16

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN4 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ usługi wbudowane w budynki mieszkalne,
    - b/ usługi agroturystyczne wbudowane w budynki mieszkalne,
    - c/ budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
    - d/ komponowana zieleń ogrodów przydomowych,
    - e/ obiekty małej architektury,

- f/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - g/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Łączna powierzchnia usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1, pkt. 2/ lit. a/ i b/ nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
  3. W granicach terenów MN4 obowiązuje zakaz wznoszenia:
    - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
    - 2/ budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
    - 3/ wolnostojących obiektów usługowych i produkcyjnych,
    - 4/ garaży blaszanych.
  4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN4:
    - 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
    - 2/ powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
    - 3/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
    - 4/ szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż wynika to z przepisów odrębnych,
    - 5/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
    - 6/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%,
    - 7/ dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów MN4:
    - 1/ wysokość istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 11 m do kalenicy,
    - 2/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m do kalenicy i 4,5 m do okapu, liczonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu,
    - 3/ wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m,
    - 4/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
    - 5/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
    - 6/ poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
    - 7/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
    - 8/ otwory okienne mają być prostokątne,
    - 9/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,

- 10/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone, powiązane z frontowym ogrodzeniem posesji,
- 11/ podłoże podjazdów, stanowisk postojowych mają być wykonane z ażurowych elementów umożliwiających infiltrację wód opadowych i rozwój zieleni,
- 12/ dopuszcza się wykonywanie tarasów zielonych nad budynkami, przy czym ich powierzchni nie można traktować jako powierzchni biologicznie czynnej.

## § 17

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ zieleni urządzonej,
    - b/ obiektów małej architektury,
    - c/ dojazdów i dojazdów do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - d/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu MW obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 2/ budynków mieszkaniowych jednorodzinnych,
  - 3/ wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
  - 4/ budynków produkcyjnych, magazynowych i składowych,
  - 5/ obiektów i budynków gospodarczych za wyjątkiem obiektów służących gromadzeniu odpadów,
  - 6/ garaży wolnostojących.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW:
  - 1/ dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 2/ zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu MW:
  - 1/ obowiązują dachy płaskie,
  - 2/ wykończenie elewacji – tynki z elementami drewna lub kamienia,
  - 3/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 4/ zakazuje się budowy ogrodzeń,
  - 5/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 18

### **Tereny kultu religijnego (UK1)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ obiekty zabudowy sakralnej,
    - b/ obiekty zamieszkania zbiorowego – klasztor,
    - c/ obiekty obsługi administracyjnej opactwa,
  - 2/ uzupełniające:

- a/ wbudowane usługi publiczne i komercyjne związane z działalnością opactwa,
  - b/ sady i ogrody,
  - c/ zieleń urządzona,
  - d/ zieleń wysoka,
  - e/ zadrzewienia i zakrzewienia na siedliskach naturalnych,
  - f/ obiekty małej architektury,
  - g/ ciągi piesze,
  - h/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - i/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UK1:
- 1/ obowiązuje ochrona i konserwacja budynków oraz zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2/ zakazuje się wycinania drzew i krzewów za wyjątkiem niezbędnych cięć pielęgnacyjnych,
  - 3/ obowiązuje zakaz przekształceń bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
  - 4/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 5/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%,
  - 6/ dopuszcza się przekształcenia układu zieleni w ramach rewaloryzacji.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu UK1:
- 1/ dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2/ do pokrycia dachów należy stosować materiały ceramiczne w odcieniach kolorów czerwonego,
  - 3/ poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn, dla których wymagana jest jednakowa forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - 4/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 5/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 6/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.
4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w obrębie terenu UK1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w rozumieniu przepisów odrębnych.

## § 19

### **Tereny kultu religijnego (UK2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK2 ustala się następujące przeznaczenie:
- 1/ podstawowe:
    - a/ obiekty zabudowy sakralnej,
    - b/ obiekty zamieszkania zbiorowego,
  - 2/ uzupełniające:

- a/ wbudowane usługi publiczne i komercyjne związane z działalnością zgromadzenia zakonnego,
  - b/ sady i ogrody,
  - c/ zieleń urządzona,
  - d/ obiekty małej architektury,
  - e/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - f/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu UK2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
- 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
  - 3/ budynków mieszkaniowo-usługowych,
  - 4/ wolnostojących obiektów usługowych,
  - 5/ budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
  - 6/ garaży wolnostojących.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu UK2:
- 1/ powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
  - 3/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 4/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu UK2:
- 1/ dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 2/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m,
  - 3/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
  - 4/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
  - 5/ poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
  - 6/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 7/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 8/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 9/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 20

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP1)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP1 ustala się następujące przeznaczenie:
- 1/ podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych tj.:
    - a/ obiekty obsługi administracyjnej,
    - b/ obiekty zdrowia i opieki społecznej,
    - c/ obiekty kultury i obsługi turystycznej,

- d/ żłobki, przedszkola,
- e/ szkoła podstawowa i gimnazjum,
- 2/ uzupełniające:
  - a/ wbudowane usługi komercyjne o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej obiektów służących realizacji celów publicznych,
  - b/ zieleni urządzonej,
  - c/ szpalery zieleni wysokiej wzdłuż ciągów pieszych, dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - d/ obiekty małej architektury,
  - e/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - f/ ciągi piesze i szlaki turystyczne lub trasy rowerowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - g/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - h/ zieleni izolacyjnej.
- 2. W granicach terenu UP1 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 5% powierzchni całkowitej terenu UP1.
- 3. W granicach terenu UP1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
  - 3/ budynków mieszkaniowo-usługowych,
  - 4/ wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
  - 5/ budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
  - 6/ budynków gospodarczych,
  - 7/ garaży podziemnych i wolnostojących,
  - 8/ nadziemnych i podziemnych parkingów wielopoziomowych.
- 4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP1:
  - 1/ powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla jednego budynku nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
  - 3/ szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy nie może być mniejsza niż wynika to z przepisów odrębnych,
  - 4/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 5/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%.
- 5. W przypadku budowy parkingu w obrębie terenów UP1 obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy parkingu, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.
- 6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów UP1:
  - 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 2/ obowiązuje zasada lokalizacji wbudowanych usług komercyjnych w parterach budynków,
  - 3/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 11 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

- 4/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- 5/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
- 6/ poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
- 7/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
- 8/ otwory okienne mają być prostokątne,
- 9/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
- 10/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 21

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP5)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP5 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ wbudowane usługi komercyjne o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej obiektów służących realizacji celów publicznych,
    - b/ zieleń urządzona,
    - c/ szpalery zieleni wysokiej wzdłuż dróg publicznych i cieków wodnych,
    - d/ obiekty małej architektury,
    - e/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - f/ ciągi piesze,
    - g/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów UP5 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
  - 3/ budynków mieszkaniowo-usługowych,
  - 4/ wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
  - 5/ budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
  - 6/ budynków gospodarczych i garaży wolnostojących.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP5:
  - 1/ powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
  - 3/ szerokość nowo wydzielanej działki przewidzianej dla zabudowy nie może być mniejsza niż wynika to z przepisów odrębnych,
  - 4/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- 5/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów UP5:
- 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 2/ obowiązuje zasada lokalizacji wbudowanych usług komercyjnych w parterach budynków,
  - 3/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 11 m, za wyjątkiem budowlu inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - 4/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
  - 5/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
  - 6/ poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych; w przypadku stosowania lukarn wymagana jest jednakowa ich forma na całym budynku; rozmieszczenie lukarn winno nawiązywać do rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
  - 7/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 8/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 9/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 10/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 22

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne (UP3, UP4)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP3, UP4 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, tj.:
    - a/ przedszkole na terenie UP3,
    - b/ szkoła podstawowa,
    - c/ gimnazjum,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ place zabaw,
    - b/ zieleń urządzona,
    - c/ obiekty małej architektury,
    - d/ dojścia i podjazdy do budynków nie wyznaczone na rysunku planu,
    - e/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów UP3 i UP4 obowiązuje zakaz wznoszenia innych obiektów niż wskazanych w ust. 1.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów UP3, UP4:
  - 1/ dopuszcza się odbudowę oraz przebudowę, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,

- 2/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 11 m, za wyjątkiem budowl inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 3/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- 4/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
- 5/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
- 6/ otwory okienne mają być prostokątne,
- 7/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
- 8/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### § 23

#### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U1)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ motele,
    - b/ hotele,
    - c/ pensjonaty,
    - d/ wbudowane usługi gastronomiczne,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ zieleni urządzona,
    - b/ obiekty małej architektury,
    - c/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - d/ ciągi piesze,
    - e/ obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - f/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu U1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
  - 3/ budynków mieszkaniowo-usługowych,
  - 4/ budynków produkcyjnych i składów,
  - 5/ wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - 6/ stacji paliw płynnych i gazowych,
  - 7/ wolnostojących obiektów usługowych oraz usług wbudowanych za wyjątkiem wskazanych w ust. 1, pkt. 1/.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U1:
  - 1/ dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 2/ powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,

- 3/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
  - 4/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 5/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu U1
- 1/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - 2/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
  - 3/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
  - 4/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 5/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 6/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 7/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 24

### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (U2, U3)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U2, U3 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ usługi publiczne wbudowane,
    - b/ zieleń urządzona,
    - c/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - d/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów U3 dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% powierzchni całkowitej terenów U3.
3. W granicach terenów U2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
  - 3/ budynków mieszkaniowo-usługowych,
  - 4/ budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
  - 5/ stacji paliw płynnych i gazowych,
  - 6/ myjni pojazdów osobowych i ciężarowych,
  - 7/ wolnostojących i wbudowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.
4. W granicach terenów U3 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
  - 3/ garaży wolnostojących,
  - 4/ stacji paliw płynnych i gazowych,

- 5/ myjni pojazdów osobowych i ciężarowych,
- 6/ wolnostojących i wbudowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów U2, U3:
  - 1/ dopuszcza się budowę oraz przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
  - 2/ powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - 3/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,4,
  - 4/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 5/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30%.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów U2, U3:
  - 1/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - 2/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe,
  - 3/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu oraz blachy,
  - 4/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 5/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 25

### **Tereny sportu i rekreacji (US1)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ place zabaw,
    - b/ ogrody jordanowskie,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ zieleń urządzona,
    - b/ urządzenia rekreacyjne,
    - c/ obiekty małej architektury,
    - d/ ciągi piesze,
    - e/ szpalery zieleni wysokiej wzdłuż dróg publicznych,
    - f/ obiekty i urządzenia ograniczające oddziaływania i zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym elementy ochrony akustycznej,
    - g/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów US1 obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US1:
  - 1/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 2/ zakazuje się wykonywania nawierzchni asfaltowych i betonowych,
  - 3/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 4/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 26

### **Tereny sportu i rekreacji (US2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ boiska sportowe, trybuny,
    - b/ inne obiekty i urządzenia sportowe nie wymienione w ust. 1, pkt. 1/, lit. a/,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ zieleń urządzona,
    - b/ obiekty małej architektury,
    - c/ dojścia i podjazdy do obiektów sportowych oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - d/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - e/ wolnostojące obiekty gastronomiczne.
2. W granicach terenu US2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy,
  - 2/ budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
  - 3/ budynków mieszkaniowo-usługowych,
  - 4/ wolnostojących obiektów usług komercyjnych,
  - 5/ wolnostojących obiektów gastronomicznych o powierzchni całkowitej powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - 6/ budynków gospodarczych i garaży.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu US2:
  - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,3,
  - 2/ powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - 3/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 30% powierzchni terenu US2.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu US2:
  - 1/ wysokość obiektów i urządzeń sportowych nie może przekraczać 10 m,
  - 2/ wysokość wolnostojących obiektów gastronomicznych nie może przekraczać 6 m,
  - 3/ obowiązują dachy płaskie,
  - 4/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 5/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 6/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

## § 27

### **Tereny zieleni urządzonej (ZP1)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ zieleń urządzona,
    - b/ zieleń towarzysząca ciekom i oczkom wodnym,
    - c/ parki,
    - d/ zieleń wysoka,

- e/ obiekty małej architektury,
  - f/ ciągi piesze i szlaki turystyczne lub trasy rowerowe,
- 2/ uzupełniające:
- a/ place zabaw,
  - b/ boiska sportowe,
  - c/ urządzenia sanitarne,
  - d/ sezonowe obiekty tymczasowe w zakresie usług kultury, turystyki, sportu i rekreacji,
  - e/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów ZP1 obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów wskazanych w ust. 1 pkt. 2/, lit. d/.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów ZP1:
- 1/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 20% powierzchni terenów ZP1,
  - 2/ w przypadku budowy ciągów pieszych i tras rowerowych oraz boisk sportowych i placów zabaw zakazuje się wykonywania nawierzchni asfaltowych i betonowych,
  - 3/ obowiązują ogrodzenia ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,5 m; zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 4/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadane.

## § 28

### Tereny zieleni urządzonej (ZP2)

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP2 ustala się następujące przeznaczenie:
- 1/ podstawowe:
    - a/ zieleni urządzonej,
    - b/ zieleni towarzyszącej ciekom i oczkom wodnym,
    - c/ szpalery zieleni wysokiej wzdłuż cieków wodnych,
    - d/ obiekty małej architektury,
    - e/ ciągi piesze i szlaki turystyczne lub trasy rowerowe,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ place zabaw,
    - b/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów ZP2 obowiązuje zakaz:
- 1/ prawa zabudowy, w tym również lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - 2/ budowy ogrodzeń,
  - 3/ nasadzania zieleni wysokiej za wyjątkiem wskazanej w ust.1, pkt. 1/, lit. c/.
3. Wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 20% powierzchni terenów ZP2.

## § 29

### Tereny zieleni urządzonej (ZP3)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP3 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
- 1/ zieleni urządzonej,
  - 2/ obiekty małej architektury,

- 3/ punkty widokowe,
- 4/ ciągi widokowe,
- 5/ ciągi piesze i szlaki turystyczne lub trasy rowerowe.
2. W granicach terenu ZP3 nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.
3. W granicach terenu ZP3 obowiązuje zakaz:
  - 1/ prawa zabudowy, w tym również lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - 2/ budowy ogrodzeń,
  - 3/ budowy nawierzchni asfaltowych i betonowych pod ciągami i punktami widokowymi oraz ciągami pieszymi i trasami rowerowymi,
  - 4/ nasadzania zieleni wysokiej.
4. Wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 10% powierzchni terenu ZP3.

### **§ 30**

#### **Tereny zieleni urządzonej (ZP4)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP4 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1/ wysoka zieleń parkowa,
  - 2/ obiekty małej architektury,
  - 3/ ciągi piesze nie wyznaczone na rysunku planu.
2. W granicach terenu ZP4 nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.
3. W granicach terenu ZP4 obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji obiektów tymczasowych.
4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w obrębie terenu ZP4 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **§ 31**

#### **Lasy (ZL)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się przeznaczenie podstawowe pod lasy zgodnie z planami urządzania lasu.
2. W granicach terenów ZL obowiązuje zakaz:
  - 1/ zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,
  - 2/ budowy ogrodzeń.

### **§ 32**

#### **Cmentarze (ZC)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające zgodne z ustawą o cmentarzach i chowaniu zmarłych.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu ZC:
  - 1/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone,
  - 2/ zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych za wyjątkiem kamienia i cegły nie tynkowanej,
  - 3/ ogrodzenie nie może być wykonane z tworzyw sztucznych,
  - 4/ obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia 1,5 m.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu ZC:

- 1/ dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu,
- 2/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m do kalenicy i 4,5 m do okapu, liczonej jako średnia arytmetyczna wysokości najwyższej i najniższej od projektowanego poziomu terenu,
- 3/ dachy budynków należy wznosić jako dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
- 4/ nie dozwala się zastosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji, blachy falistej i trapezowej oraz sidingu.

### § 33

#### **Tereny rolnicze (R1)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ grunty orne,
    - b/ łąki i pastwiska,
    - c/ ciek i rowy melioracyjne,
  - 2/ uzupełniające pod ciągi piesze i szlaki turystyczne lub trasy rowerowe nie wyznaczone na rysunku planu.
2. W granicach terenów R1 dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpowodziową.
3. W granicach terenów R1 obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2.

### § 34

#### **Tereny rolnicze (R2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ grunty orne,
    - b/ sady i ogrody,
    - c/ łąki i pastwiska,
    - d/ ciek i rowy melioracyjne,
    - e/ zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ ciągi piesze i szlaki turystyczne lub trasy rowerowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - b/ podziemne i nadziemne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenami R2.
2. W granicach terenów R2:
  - 1/ obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, w tym również obiektów tymczasowych,
  - 2/ dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz pozostałych warunków określonych w ustaleniach planu.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania istniejącej zabudowy w obrębie terenów R2:
  - 1/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
  - 2/ dachy istniejących budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30°-45°,
  - 3/ do pokrycia dachów dopuszcza się stosowanie materiałów ceramicznych lub ich imitacji, a także blachy w odcieniach kolorów czerwonego lub brązowego, lub szarego. Dopuszcza się stosowanie blachy miedzianej oraz gontów bitumicznych,
  - 4/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 5/ otwory okienne mają być prostokątne,
  - 6/ zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych,
  - 7/ miejsca gromadzenia odpadów mają być wydzielone i zadaszone.

### **§ 35**

#### **Tereny rolnicze z możliwością zalesienia (RL)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RL ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ grunty orne,
    - b/ sady i ogrody,
    - c/ łąki i pastwiska,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ pod ciągi piesze i szlaki turystyczne lub trasy rowerowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - b/ zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
    - c/ zalesienia.
2. W granicach terenów RL obowiązuje zakaz prawa zabudowy, w tym również lokalizacji obiektów tymczasowych.
3. W granicach terenów RL w odległości 30 m od granicy terenów MN1, MN2, MN3, MN4, W, K obowiązuje zakaz możliwości zalesienia.
4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w obrębie terenów RL zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **§ 36**

#### **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - 1/ wody powierzchniowe płynące i stojące,
  - 2/ urządzenia gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem koryt oraz działaniami ochrony przeciwpowodziowej oraz przeciwerozyjnej.
2. W granicach terenów WS nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.
3. W granicach terenów WS obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów innych niż wymienionych w ust. 1.

### § 37

#### **Tereny komunikacji wodnej (KW)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ przystań rzeczna,
    - b/ pomosty oraz inne obiekty i urządzenia służące obsłudze rzecznych promów i statków wycieczkowych, w tym tzw. tramwaju wodnego,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ drogi wewnętrzne służące obsłudze pasażerskiej promów i statków wycieczkowych, w tym tzw. tramwaju wodnego nie wyznaczone na rysunku planu,
    - b/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu KW obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.

### § 38

#### **Tereny dróg publicznych (KDA, KDZ, KDL, KDD)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDA, KDZ, KDL, KDD ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne.
2. W granicach terenów KDA, KDZ, KDL, KDD dopuszcza się lokalizację i funkcjonowanie:
  - 1/ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą,
  - 2/ obiektów małej architektury.
3. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w rozumieniu przepisów odrębnych.

### § 39

#### **Tereny dróg wewnętrznych (KDW)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ jezdnie dróg,
    - b/ chodniki,
    - c/ wspólne jezdnie dla pieszych i pojazdów,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
    - b/ elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne), odwodnienie korpusu drogi oraz przepusty cieków wodnych oraz innych drogowych obiektów budowlanych,
    - c/ obiekty małej architektury.

### § 40

#### **Tereny parkingów (KP)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KP ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod parkingi i miejsca postojowe,

- 2/ uzupełniające:
  - a/ urządzenia sanitarne,
  - b/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
  - c/ obiekty małej architektury.
2. W granicach terenów KP obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.
3. W granicach terenów KP obowiązuje odwodnienie powierzchni parkingu polegające na ujęciu wód opadowych i odprowadzeniu do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu.

#### **§ 41**

##### **Tereny urządzeń i usług komunikacyjnych (KU)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KU ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod pętlę autobusową komunikacji zbiorowej,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ urządzenia sanitarne,
    - b/ obiekty małej architektury,
    - c/ urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
    - d/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. W granicach terenu KU obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów innych niż wymienionych w ust. 1.
3. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni terenu KU.

#### **§ 42**

##### **Tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (W)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod sieci i urządzenia infrastruktury wodociągowej,
  - 2/ uzupełniające pod zieleń.
2. W granicach terenów W zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust. 1.

#### **§ 43**

##### **Tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (K)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ oczyszczalnia ścieków,
    - b/ urządzenia i sieci infrastruktury kanalizacyjnej,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ zieleń urządzona,
    - b/ dojścia i dojazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - c/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu K zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust. 1.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 44**

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy:
  - 1/ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MW, U1, U2, U3 – 30%,
  - 2/ dla pozostałych terenów – 1%.

#### **§ 45**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

#### **§ 46**

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