

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU „BIEŻANÓW – DROŹDŹOWNIA”

PROJEKT PLANU  
wyłożenie do publicznego wglądu

Kraków, luty 2013

**WYKONAWCA:**

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

**Główni projektanci:**

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

**Zespół głównego projektanta:**

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

**Zespół ds. infrastruktury technicznej:**

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

**Zespół ds. komunikacji:**

mgr inż. **Jacek Popiela**

**GRAFIKA KOMPUTEROWA**

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

KIEROWNIK ZAKŁADU

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

DYREKTOR INSTYTUTU

mgr Jerzy Adamski

UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia

w sprawie  
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
„Bieżanów – Drożdżownia”

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

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieżanów – Drożdżownia”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy obszaru o powierzchni 21,4 ha, obejmującego tereny położone pomiędzy ulicami Drożdżową, Bogucicką, Ślósarczyka, a linią kolejową, w rejonie stacji Kraków – Bieżanów Drożdżownia, wg granic określonych uchwałą Nr XXXV/464/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bieżanów – Drożdżownia”.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) Załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000,
  - 2) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag,
  - 3) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. Załączniki wymienione w ust. 3 pkt. 2 i 3 stanowią integralną część uchwały.

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 2.**

1. Podstawowym celem planu jest stworzenie podstaw formalno-prawnych do ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu oraz sposobu zabudowy, a w szczególności:

- 1) ochrona interesu publicznego w zakresie zachowania wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- 2) zapewnienie możliwości realizacji suchego zbiornika małej retencji „Biezanów”,
- 3) minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

### § 3.

1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
  - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°,
  - 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.),
  - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania,
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części,
  - 5) **niewyznaczonych dojazdach i dojściach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku Planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów, poprzez dostęp do dróg publicznych w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania,
  - 6) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia,
  - 7) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku,
  - 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,
  - 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku wyznaczony przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach,
  - 10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery oraz inne tereny wskazane w planie,
  - 11) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu,
  - 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem,

- 14) **strefie** – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru objętego planem, określoną na Rysunku planu, w której obowiązują, dodatkowo, oprócz określonych dla danego terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 15) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów,
  - 16) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne,
  - 17) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe wolnostojące lub umieszczone na budynkach lub budowlach:
    - a) płaski powierzchniowe – o powierzchni ekspozycji większej niż 5,0 m<sup>2</sup>,
    - b) trójwymiarowe – o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 1,5 m,
    - c) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 10,0 m od poziomu terenu, na którym się znajduje dany obiekt,
  - 18) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,
  - 19) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,
  - 20) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem,
  - 21) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), mierzoną od poziomu terenu istniejącego a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych, obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
  3. Nazwy własne (m. in. ulic i obiektów) oraz numery budynków przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku planu, należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

#### § 4.

1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu, zawartymi na Rysunku planu są:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami literowymi i wyróżniającymi je numerami:
    - a) MN.1 – MN.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MN/U.1 – MN/U.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
    - c) U.1 – U.3 – tereny zabudowy usługowej,
    - d) US – teren sportu i rekreacji,
    - e) W.1 – W.2 – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągi,
    - f) WZ.1 – WZ.3 – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – suchy zbiornik małej retencji „Bieżanów”,
    - g) E.1 – E.2 – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
    - h) K – teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja,
    - i) ZP.1 – ZP.6 – tereny zieleni urządzonej,
    - j) WS.1 – WS.6 – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych,
    - k) KDL.1 – KDL.3 – tereny dróg publicznych – lokalnych,
    - l) KDD.1 – KDD.3 – tereny dróg publicznych – dojazdowych,
    - m) KK.1 – KK.3 – tereny komunikacji kolejowej,
    - n) KU.1 – KU.2 – tereny komunikacji – parkingi,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) bezpośrednia strefa ochrony sanitarnej ujęcia wody,
  - 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
2. Obowiązującym elementem ustaleń planu wynikającym z dokumentów i decyzji wiążących, wg przepisów odrębnych, zawartym na Rysunku planu, jest:
  - 1) granica strefy uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady A4.
3. Elementami nie stanowiącymi ustaleń planu posiadającymi charakter informacyjny zawartymi na Rysunku planu są:
  - 1) obszar zagrożenia wodą Q1% od rzeki Serafy wg „Koncepcji odwodnienia i poprawy bezpieczeństwa powodziowego Miasta Krakowa” – MGGP 2011r.,
  - 2) projektowana trasa rowerowa,
  - 3) rzeka Serafa,
  - 4) tereny zamknięte,
  - 5) istniejący szpaler drzew,
  - 6) orientacyjny zasięg terenów WS znajdujący się pod terenami dróg, przepraw mostowych oraz pod terenem zapory,
  - 7) zasięg projektowanego zbiornika,
  - 8) orientacyjny zasięg zapory czołowej zbiornika.

1)

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne

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

##### § 5.

1. Tereny oraz istniejące obiekty budowlane mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. Ograniczenia wysokości zabudowy ustalone w Rozdziale III nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, oraz budowli z zakresu telekomunikacji i elektroenergetyki.
3. Dla zabudowy istniejącej:
  - 1) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem warunków zagospodarowania określonych dla poszczególnych kategorii terenów,
  - 2) w przypadku remontów, rozbudowy i przebudowy budynków dopuszcza się utrzymanie istniejącej formy dachu,
  - 3) o wysokości przekraczającej dopuszczalną w danym terenie – dopuszcza się jej remont, rozbudowę i przebudowę bez możliwości podwyższania budynku,
  - 4) położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny dróg publicznych – dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i nadbudowy, bez konieczności dostosowania obiektu do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 5) jeżeli przekroczony jest wskaźnik intensywności zabudowy – utrzymuje się istniejącą zabudowę z wykluczeniem jej rozbudowy i nadbudowy,
  - 6) jeżeli wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest niższy niż ustalenia planu – utrzymuje się istniejącą zabudowę. W terenach MN.1-MN.5, MN/U.1, MN/U.2, U.1-U.3 dopuszcza się możliwość rozbudowy zabudowy pod warunkiem, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie będzie niższy o więcej niż 5% w stosunku do wartości ustalonej (dla danego terenu) w planie,
  - 7) jeżeli przekroczony jest wskaźnik powierzchni zabudowy utrzymuje się istniejącą zabudowę. W terenach MN.1-MN.5, MN/U.1-MN/U.2, U.1-U.3 dopuszcza się możliwość rozbudowy zabudowy pod warunkiem, że wskaźnik powierzchni zabudowy nie przekroczy wartości ustalonej (dla danego terenu) w planie więcej niż 5%.
4. Ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się wskaźnika terenu biologicznie czynnego dla terenów: E.1- E.2, W.2, K, WS.1- WS.6, KDL.1- KDL.3, KDD.1- KDD.3, KK.1- KK.3.
5. Ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów: E.1- E.2, W.2, ZP.1 - ZP.6, K, WS.1- WS.6, ZW.1-ZW.3, KDL.1- KDL.3, KDD.1- KDD.3, KK.1- KK.3, KU.1-KU.2.
6. W terenach MN.1-MN.5, MN/U.1-MN/U.2, U.1-U.3, US dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci tablic informacyjnych, nie będących wielkogabarytowymi urządzeniami reklamowymi, związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki, na której jest ona zlokalizowana. Tablice reklamowe należy umieszczać w obrębie parteru obiektu, w którym prowadzona jest działalność. Tablice reklamowe nie mogą emitować

światła pulsującego oraz przesłaniać otworów okiennych i drzwiowych.

#### **§ 6.**

1. Jako obszary przestrzeni publicznej wskazuje się następujące tereny:
  - 1) tereny dróg publicznych KDL.1- KDL.3, KDD.1- KDD.3,
  - 2) tereny zieleni urządzonej ZP.2, ZP.3, ZP.5,
  - 3) tereny infrastruktury technicznej – suchy zbiornik małej retencji „Biezanów” WZ.1 – WZ.3.
2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych w terenach innych niż wymienione w ust. 1 z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 3 ust. 1 pkt 10.

#### **§ 7.**

1. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz:
  - 1) z wyjątkiem terenu US – budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 1,80 m oraz ogrodzeń pełnych,
  - 2) lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.

#### **§ 8.**

1. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się:
  - 1) lokalizowanie w terenach MN.1-MN.5, MN/U.1-MN/U.2, U.1-U.3, US (oraz w innych terenach jeżeli wynika to z zapisów zawartych w Rozdziale III), dróg wewnętrznych i dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz tras rowerowych nie wyznaczonych na Rysunku planu,
  - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 21, § 22, § 23, § 24, § 25,
  - 3) lokalizację obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości hałasowych,
  - 4) lokalizację tablic informacyjnych i pamiątkowych. Wysokość tablic nie może przekraczać 2,40 m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 2,00 m<sup>2</sup>,
  - 5) prowadzenie prac regulacyjnych oraz prac związanych z ochroną przeciwpowodziową.

#### **§ 9.**

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



KDD.3, KK.1 - KK.3, WS.1 - WS.6. Dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działki określono dla poszczególnych kategorii terenów indywidualnie.

2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
  - 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną (w tym drogę wewnętrzną nie wyznaczoną na Rysunku planu),
  - 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
  - 3) ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcje, nie określa się minimalnej wielkości działek dla terenów: E.1- E.2, W.2, K, KDL.1- KDL.3, KDD.1- KDD.3, KK.1 - KK.3, WS.1 - WS.6. Dla pozostałych terenów minimalną powierzchnię działki określono dla poszczególnych kategorii terenów indywidualnie.

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

### **Zagrożenie powodziowe, osuwiska**

#### **§ 10.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują zagrożenia związane z ruchami osuwiskowymi. W związku z powyższym nie wprowadza się regulacji w tym zakresie.
2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
    - a) dróg publicznych i parkingów,
    - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
    - c) sieci i urządzeń kanalizacji,
    - d) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz,
    - e) sieci i urządzeń telekomunikacji,
    - f) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
    - g) zbiorników retencyjnych,
    - h) stadionów,
  - 2) ochronę powietrza atmosferycznego zgodnie z zapisami zawartymi w § 25.

#### **§ 11.**

1. Na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie ochrony przed hałasem:
  - 1) tereny MN.1- MN.5 przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) tereny MN/U.1 - MN/U.2 przeznaczone w planie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - 3) tereny U.1- U.3 przeznaczone w planie dla zabudowy usługowej wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy

- mieszkańczo-usługowej,
- 4) tereny ZP.1, ZP.2, ZP.4, ZP.5 oraz WZ.1-WZ.2 przeznaczone w planie dla terenów zieleni urządzonej oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej – suchy zbiornik retencyjny małej retencji „Bieżanów”, wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - 5) dla pozostałych kategorii terenów – nie wskazuje się.
2. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie.

#### **§ 12.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się bezpośrednią strefę ochrony sanitarnej ujęcia wody. W strefie tej obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 13.**

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 451 „Subzbiornik Bogucice”.
2. W obrębie GZWP nr 451 „Subzbiornik Bogucice” obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża i wód podziemnych substancji toksycznych i innych substancji szkodliwych dla wód podziemnych.

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

#### **§ 14.**

1. W granicach obszaru planu nie występują obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W granicach obszaru planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.

#### **§ 15.**

1. Ochroną obejmuje się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na Rysunku planu:
  - 1) ul. Drożdżowa 2 – dawna wytwórnia wód gazowanych – budynek frontowy,
  - 2) ul. Drożdżowa 2 – ceglana studnia z ok. 1910 r. znajdująca się za budynkiem,
  - 3) ul. W. Lipowskiego 29 – dom murowany z ok. 1910 r.,
  - 4) ul. Rakuś 62b – budynek związany z koleją z pocz. XX w.,
  - 5) ul. L. Ślósarczyka 26 – dom drewniany z ok. 1910 r..
2. W stosunku do obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące zasady:
  - 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe wymienione w ust.1, z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych,

- 2) nie dopuszcza się nadbudowy budynków wymienionych w ust. 1 pkt 1 oraz ust. 1 pkt 3,
- 3) projekty dotyczące przebudowy, nadbudowy (z zastrzeżeniem pkt. 2) i rozbudowy budynków wymienionych w ust.1 wymagają uwzględnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
3. Wykreślenie obiektu z ewidencji zabytków lub zmiana numeracji budynków nie powoduje konieczności zmiany planu.
4. W przypadku wykreślenia obiektu z ewidencji zabytków, dla nowej zabudowy powstającej w jego miejsce, nie obowiązują ograniczenia określone w ust. 2.

#### **§ 16.**

1. Obszar objęty planem położony jest w strefie nadzoru archeologicznego.
2. Wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie strefy wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### **§ 17.**

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) podstawowy układ komunikacyjny stanowią wyznaczone na Rysunku planu tereny:
    - a) KDL.1- KDL.3 – tereny dróg publicznych – lokalnych,
    - b) KDD.1- KDD.3 – tereny dróg publicznych – dojazdowych,
    - c) KK.1- KK.3 – tereny komunikacji kolejowej,
  - 2) ustala się szerokość linii rozgraniczających dróg KDL.1- KDL.3, KDD.1- KDD.3, zgodnie z Rysunkiem planu.
2. W przypadku braku oznaczenia na Rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.
3. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych.
4. Trasy rowerowe prowadzić należy z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 3 ust. 1 pkt 16.
5. Dopuszcza się możliwość prowadzenia miejskiej komunikacji autobusowej wyłącznie w ulicach KDL.1- KDL.3.
6. Odległości i warunki dopuszczające usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych określa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 18.**

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się granicę strefy uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady A4.
2. W strefie tej obowiązują ograniczenia wynikające z decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady, a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
- 2) zakaz prowadzenia upraw warzyw i lokalizowania ogrodów działkowych.

### § 19.

1. W zakresie obsługi parkingowej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych:
  - 1) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości liczonej według wskaźnika: minimum 2 miejsca na 1 dom,
  - 2) dla samochodów osobowych w nowo realizowanej zabudowie usługowej:
    - a) hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
    - b) domy studenckie - 20 miejsc na 100 łózek,
    - c) internaty, domy dziecka - 10 miejsc na 100 łózek,
    - d) pensjonaty, domy wypoczynkowe - 20 miejsc na 100 łózek,
    - e) domy rencistów - 12 miejsc na 100 łózek,
    - f) domy zakonne - 10 miejsc na 1 dom,
    - g) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości- 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - h) kultury: teatr, kina, sale koncertowe - 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
    - i) kultury: sale wystawowe, muzea – 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
    - j) kultu religijnego - 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
    - k) oświaty - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - l) opieki zdrowotnej - 30 miejsc na 100 łózek,
    - m) opieki społecznej i socjalnej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - n) obsługi bankowej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - o) handlu: obiekty powyżej 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży - 50 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - p) handlu: obiekty 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 30 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - q) gastronomii - 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - r) innych usług - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - s) budynki biur - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - t) obiekty sportowe : lokalne (korty tenisowe, baseny, boiska itp.) - 30 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie),
  - 3) dla rowerów w nowo realizowanej zabudowie usługowej:
    - a) domy studenckie - 30 miejsc na 100 łózek,
    - b) pensjonaty, domy wypoczynkowe - 15 miejsc na 100 łózek,
    - c) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości- 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - d) kultury: teatr, kina, sale koncertowe - 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
    - e) opieki zdrowotnej - 5 miejsc na 100 łózek,
    - f) handlu: obiekty powyżej 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży - 5 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - g) handlu: obiekty 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 10 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

- h) gastronomii - 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - i) innych usług - 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - j) budynki biur - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) obiekty sportowe : lokalne (korty tenisowe, baseny, boiska itp.) - 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie),
- 4) w przypadku zmiany funkcji obiektu mieszkaniowego na usługowy obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ilości liczonej według wskaźników dla nowej funkcji określonych powyżej.

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

### **§ 20.**

1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) obowiązuje system zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i dotychczasowe powiązania z układem zewnętrznym,
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w pkt 3,
  - 3) nie dopuszcza się budowy nowych sieci i urządzeń wodociągowych w terenach W.2, WZ.1-WZ.3, WS.4, WS.6,
  - 4) nowe przewody wodociągowe mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie przewodów w pasie drogowym dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 21.**

1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz wód opadowych:
  - 1) utrzymuje się istniejące miejskie sieci kanalizacyjne z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontu,
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w pkt 3,
  - 3) nie dopuszcza się budowy nowych sieci i urządzeń kanalizacyjnych w terenach W.2, WZ.1-WZ.3, WS.4, WS.6,
  - 4) dopuszcza się odprowadzenie do odbiorników (cieków naturalnych, rowów, kanalizacji) wód i ścieków opadowych w ilości, jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1). Pozostałą ilość wód i ścieków opadowych określoną z wykorzystaniem współczynników zależnych od zagospodarowania terenu, należy retencjonować,
  - 5) zagospodarowanie wód opadowych nie może naruszać stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz powinno zapewnić ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 6) nowe kanały sanitarne, opadowe ogólnospławne mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie ich w pasie drogowym dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 22.**

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) utrzymuje się istniejące sieci z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i remontu, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w pkt 3,
- 2) dla nowo projektowanych gazociągów sieci gazowej należy uwzględnić strefę kontrolowaną,
- 3) nie dopuszcza się budowy nowych sieci gazowych w terenach W.2, WZ.1-WZ.3, WS.4, WS.6,
- 4) nowo projektowane gazociągi mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie ich w pasie drogowym dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 23.**

1. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:
  - 1) utrzymuje się istniejący przebieg linii energetycznych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontu, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w pkt 3,
  - 2) utrzymuje się oraz dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontu, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w pkt 3,
  - 3) nie dopuszcza się budowy nowych sieci kablowych doziemnych w terenach W.2, WZ.1 – WZ.3, WS.4, WS.6,
  - 4) dla sieci istniejących i projektowanych należy uwzględnić strefy techniczne,
  - 5) poza obszarami W.2, WZ.1–WZ.3, WS.4, WS.6 nowo realizowane sieci elektroenergetyczne należy wykonywać jako kablowe – doziemne,
  - 6) nowo realizowane sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie ich w pasie drogowym, dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 24.**

1. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:
  - 1) utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci telekomunikacyjnej oraz dotychczasową lokalizację urządzeń łączności z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i remontu, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w pkt 3 i pkt 4,
  - 2) w terenach MN.1, MN.5, MN/U.1, MN/U.2 dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu,
  - 3) nie dopuszcza się budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w terenach W.2, WZ.1-WZ.3, WS.4, WS.6,
  - 4) nowo realizowane sieci oraz urządzenia telekomunikacyjne mają być prowadzone poza pasem drogowym; usytuowanie ich w pasie drogowym, dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 25.**

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) poza terenami W.2, WZ.1-WZ.3, WS.4, WS.6 dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej w powiązaniu z istniejącą poza obszarem objętym planem miejską sieć ciepłowniczą,
  - 2) na przedmiotowym obszarze dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, na warunkach opisanych w pkt 3,
  - 3) pokrycie potrzeb cieplnych należy zapewnić w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa ekologiczne (np. gaz ziemny, lekkie oleje opałowe) lub alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, energia

- ciepła ziemi) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych; wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła,
- 4) dopuszcza się budowę lokalnych sieci ciepłowniczych z kotłowniami niskoemisyjnymi opalanymi gazem lub lekkim olejem opałowym, jeżeli nie kolidują z innymi ustaleniami planu.

#### **§ 26.**

1. Zasady gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 27.**

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
  - 1) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do gaszenia pożaru,
  - 2) wszystkie drogi obsługujące tereny objęte niniejszym planem, w tym drogi wewnętrzne oznaczone i nie oznaczone na Rysunku planu powinny zapewniać warunki jako drogi pożarowe.

### **Rozdział III**

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

#### **§ 28.**

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **MN.1 - MN.5**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, z zielenią towarzyszącą.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) obiekty małej architektury,
  - 2) budynki gospodarcze, garaże,
  - 3) dojścia, podjazdy,
  - 4) ścieżki piesze i trasy rowerowe,
  - 5) miejsca parkingowe,
  - 6) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) zabudowy wielorodzinnej,
  - 2) zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym,
  - 3) zabudowy usługowej.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5):
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż:
    - a) w terenie MN.4 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m<sup>2</sup>,
    - b) w pozostałych terenach – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40%,

- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
- 5) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 50%,
- 6) w terenie MN.3 obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w sąsiedztwie terenów kolejowych, o których mowa w § 17 ust. 6,
- 7) w terenie MN.1 oraz części terenów MN.2, MN.3, MN.4 obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie uciążliwości 150 m od krawędzi jezdni autostrady A4, o których mowa w § 18,
- 8) forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - dla budynków mieszkaniowych – 9,5 m,
    - dla pozostałych budynków w tym garaży – nie może przekraczać 6 m, a w przypadku dachów płaskich 4,0 m,
  - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35°- 45°,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie na garażach oraz przekrycie garaży tarasem,
  - d) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie lub poziomie,
  - e) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe, lukarny lub okna w szczytach; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - f) do pokrycia dachów, innych niż dachy płaskie, należy stosować materiały ceramiczne w kolorze ciemno czerwonym, ciemno brązowym, grafitowym. Dla dachów płaskich obowiązuje kolor ciemno brązowy lub grafitowy; rodzaju materiału nie ustala się,
  - g) do wykończenia elewacji stosować należy materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
  - h) obowiązuje zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz materiałów wykończeniowych takich jak: blacha falista, siding.

## § 29.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami MN/U.1 - MN/U.2.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów MN/U.1 – MN/U.2 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki mieszkalne jednorodzinne z zielenią towarzyszącą oraz budynki usługowe.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) budynki gospodarcze, garaże,
  - 2) dojścia, podjazdy,
  - 3) ścieżki piesze i trasy rowerowe,
  - 4) parkingi,
  - 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - 6) obiekty małej architektury.
4. W terenie MN/U.2 utrzymuje się istniejącą działalność z zakresu usług



produkcyjnych. Istniejące budynki produkcyjne mogą być przebudowywane i rozbudowywane.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5):
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) dla terenu MN/U.1 – 40%,
    - b) dla terenu MN/U.2 – 80%,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) dla terenu MN/U.1 – 0,10,
    - b) dla terenu MN/U.2 – 0,20,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) dla terenu MN/U.1 – 0,40,
    - b) dla terenu MN/U.2 – 0,80,
  - 5) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a) dla terenu MN/U.1 – 50%,
    - b) dla terenu MN/U.2 – 10%,
  - 6) forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
      - dla budynków mieszkaniowych i usługowych w terenie MN/U.1 – 9,5 m,
      - dla budynków mieszkaniowych i usługowych w terenie MN/U.2 – 11,0 m,
      - dla pozostałych budynków w tym garaży – nie może przekraczać 6,0 m,
    - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35°- 45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na budynkach gospodarczych i garażach,
    - c) obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych względem siebie w pionie lub poziomie,
    - d) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe, lukarny lub okna w szczytach; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
    - e) do pokrycia dachów, innych niż dachy płaskie, należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym. Dla dachów płaskich obowiązuje kolor ciemno brązowy lub grafitowy; rodzaju materiału nie ustala się,
    - f) do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
    - g) obowiązuje zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz materiałów wykończeniowych takich jak blacha falista, siding.

### § 30.

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **U.1 - U.3**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów U.1 – U.3 jest zabudowa usługowa (budynki usługowe) z zielenią towarzyszącą.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) budynki gospodarcze i garaże,
  - 2) dojścia, podjazdy,
  - 3) ścieżki piesze i trasy rowerowe,
  - 4) parkingi,
  - 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 5):
  - 1) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) dla terenu U.1 – 20%,
    - b) dla terenu U.2, U.3 – 35%,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) dla terenu U.1, U.3 – 0,02,
    - b) dla terenu U.2 – 0,20,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) dla terenu U.1 – 0,20,
    - b) dla terenu U.2, U.3 – 0,50,
  - 5) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a) dla terenu U.1 – 75%,
    - b) dla terenu U.2 – 10%,
    - c) dla terenu U.3 – 50%,
  - 6) forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
      - w terenie U.1, U.3 – 9,0 m,
      - w terenie U.2 – 11,0 m,
    - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°- 45° lub dachy płaskie,
    - c) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe, lukarny lub okna w szczytach; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
    - d) do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
    - e) do pokrycia dachów, innych niż dachy płaskie, należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub w ich odcieniach. Dla dachów płaskich obowiązuje kolor ciemno brązowy lub grafitowy; rodzaju materiału nie ustala się.

### § 31.

1. Wyznacza się **Teren sportu i rekreacji**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **US**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu US są boiska, obiekty i urządzenia sportowe, hale sportowe, baseny, budynki zaplecza socjalno-administracyjnego wraz z szatniami i sanitariatami, zieleń towarzysząca ww. obiektom i urządzeniom.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) obiekty małej architektury,
  - 2) place zabaw dla dzieci,
  - 3) dojścia, podjazdy,
  - 4) ścieżki piesze i trasy rowerowe,
  - 5) piłkochwyty do wysokości 8,0 m,
  - 6) maszty oświetleniowe do wysokości 12,0 m,
  - 7) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Realizacja inwestycji w terenie US uwzględniać musi bieżące zagrożenie wodą Q1% od rzeki Serafy.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć: 40%,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,45,
  - 5) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 25%,
  - 6) dopuszcza się stosowanie przekryć pneumatycznych; nie ustala się rodzaju materiału ani kolorystyki przekryć pneumatycznych,
  - 7) forma architektoniczna budynków spełniać ma następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12,0 m,
    - b) dachy dwu – lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°- 45°; dopuszcza się stosowanie dachów łukowych i dachów płaskich,
    - c) do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
    - d) do pokrycia dachów (z wyłączeniem dachów łukowych i płaskich) należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub w ich odcieniach; rodzaju pokrycia oraz kolorystyki dachów łukowych i dachów płaskich nie ustala się.

### § 32.

1. Wyznacza się **Teren urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągi**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **W.1 - W.2**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu W.1 – W.2 są obiekty i urządzenia związane z lokalizacją ujęć wody, uzdatnianiem wody.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zieleń nieurządzoną,
  - 2) zieleń urządzoną,
  - 3) w terenie W.1 – inne niż wymienione w ust. 2 obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 4) w terenie W.1- budynki administracyjno-gospodarcze związane z wodociągami,
  - 5) w terenie W.1 – miejsca parkingowe, place manewrowe.
4. W terenie W.2 obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy kubaturowej.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu W.1:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 400m<sup>2</sup>,
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 70%,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,10,
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
  - 5) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 20%,

- 6) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35°- 45° lub dachy płaskie,
- 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m,
- 8) do pokrycia dachów, innych niż dachy płaskie, należy stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze brązowym, grafitowym lub w ich odcieniach; rodzaju pokrycia oraz kolorystyki dachów płaskich nie ustala się,
- 9) do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno,
- 10) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddasza poprzez okna połaciowe, lukarny lub okna w szczytach; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%.

### § 33.

1. Wyznacza się **Tereny urządzeń infrastruktury technicznej – suchy zbiornik małej retencji „Bieżanów”**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **WZ.1 - WZ.3**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów WZ.1 – WZ.3 jest suchy zbiornik małej retencji wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami służącymi ochronie przeciwpowodziowej.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) wody powierzchniowe,
  - 2) zieleń nieurządzoną,
  - 3) zieleń urządzoną,
  - 4) ścieżki piesze i trasy rowerowe.
4. Obowiązuje zakaz:
  - 1) realizacji zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym,
  - 2) realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - 3) w terenach WZ.1, WZ.2 – wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych oraz w sytuacji zagrożenia życia lub mienia wynikających z przepisów odrębnych oraz niezbędnych do realizacji inwestycji związanych z budową zbiornika retencyjnego,
  - 4) grodzenia nieruchomości.
5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 90%.
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania muszą być zgodne z wymaganiami prawnymi i funkcjonalnymi budowy zbiorników retencyjnych właściwych dla ich kategorii.

### § 34.

1. Wyznacza się **Tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **E.1 - E.2**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów E.1 – E.2 są urządzenia i obiekty

- budowlane związane z elektroenergetyką.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż wymienione w ust. 2, place manewrowe, zieleń urządzoną.
  4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
    - 1) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
      - a) dachy dwu- lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35°- 45° lub dachy płaskie,
      - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0 m, a przy dachach płaskich 4,0 m,
      - c) do pokrycia dachów, innych niż dachy płaskie, stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze brązowym, grafitowym lub w ich odcieniach; rodzaju pokrycia oraz kolorystyki dachów płaskich nie ustala się,
      - d) do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno.

### **§ 35.**

1. Wyznacza się **Teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja**, oznaczony na Rysunku planu symbolem **K**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu K są urządzenia i obiekty związane z kanalizacją.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się inne niż wymienione w ust. 2 obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0 m, a przy dachach płaskich 4,0 m,
    - b) do pokrycia dachów stosować materiały ceramiczne lub ich imitacje w kolorze brązowym, grafitowym lub w ich odcieniach,
    - c) do wykończenia elewacji stosować materiały: tynk (w kolorach jasnych), kamień, cegła, klinkier, drewno.

### **§ 36.**

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **ZP.1 - ZP.6**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów ZP.1- ZP.6 jest zieleń urządzona wysoka i niska.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury takie jak ławki, kosze, lampy,
  - 2) w terenach ZP.2, ZP.3, ZP.5 – ścieżki piesze i trasy rowerowe,
  - 3) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 90%.
5. W terenach ZP.3, ZP.5 obowiązuje zakaz wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych oraz w sytuacji zagrożenia życia lub mienia wynikających

z przepisów odrębnych.

6. W terenach ZP.3, ZP.5 obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości.

### § 37.

1. Wyznacza się **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **WS.1 - WS.6**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów WS.1 – WS.6 są wody powierzchniowe wraz z obudową biologiczną, a w terenach WS.4 i WS.6 jako przeznaczenie podstawowe ustala się ponadto suchy zbiornik małej retencji wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami służącymi ochronie przeciwpowodziowej.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) urządzenia i obiekty wodne,
  - 2) ścieżki piesze i trasy rowerowe, kładki,
  - 3) w terenie WS.1 – WS.3, WS.5 – urządzenia i obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej.
4. Obowiązuje zakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych.

### § 38.

1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych**, oznaczone na Rysunku planu symbolami:
  - 1) **KDL.1- KDL.3 – tereny dróg publicznych – lokalnych**,
  - 2) **KDD.1- KDD.3 – tereny dróg publicznych – dojazdowych**.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających dla ww. terenów ustala Rysunek planu.
3. Podstawowym przeznaczeniem terenów wymienionych w ust. 1 jest lokalizacja dróg wraz z przynależnymi odpowiednio obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
4. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się urządzenia towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego i bezpieczeństwa ruchu oraz zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych):
  - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz melioracji,
  - 2) ścieżki piesze i trasy rowerowe,
  - 3) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
  - 4) miejsca postojowe,
  - 5) zieleń urządzoną, w tym zieleń o charakterze izolacyjnym,
  - 6) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
  - 7) elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienie korpusu drogi, przepusty,
  - 8) ciek wodne.
5. Dla poszczególnych klas dróg ustala się:
  - 1) dla drogi KDL.1 - KDL.3:
    - a) jedna jezdnia o szerokości min. 6,0 m,
    - b) chodniki obustronne lub jednostronne usytuowane bezpośrednio przy jezdni; na odcinkach, gdzie istnieje zabudowa obustronna,
  - 2) dla dróg KDD.1 - KDD.3:
    - a) jedna jezdnia o szerokości min. 5,0 m,

- b) chodniki obustronne lub jednostronne usytuowane bezpośrednio przy jezdni; na odcinkach, gdzie istnieje zabudowa obustronna.
6. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń oraz wielkogabarytowych urządzeń reklamowych.

### § 39.

1. Wyznacza się **Tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **KK.1 - KK.3**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów KK.1 – KK.3 jest lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą i funkcjonowaniem linii kolejowej z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 7.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) zieleń izolacyjna,
  - 2) przystanki kolejowe,
  - 3) rowy odwadniające, przepusty,
  - 4) ciekły wodne,
  - 5) ścieżki piesze i trasy rowerowe,
  - 6) w terenie KK.1 utrzymuje się istniejącą zabudowę; obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w terenach kolejowych,
  - 7) w terenie KK.2, KK.3 – utrzymuje się istniejące drogi z możliwością ich remontów i przebudowy.
4. Utrzymuje się oraz dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę nasypów oraz innych obiektów i urządzeń kolejowych.
5. Nie dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy budynku przy ul. Rakus 62d, położonego w terenie KK.1. W przypadku przebudowy budynku obowiązuje zachowanie kąta nachylenia połaci dachowych oraz koloru dachu i elewacji.
6. W obrębie przystanków kolejowych dopuszcza się realizację wiat przystanków kolejowych; wysokość zabudowy wiat nie może przekraczać 4,0 m.
7. W terenach KK.1 – KK.3 nie dopuszcza się lokalizowania nowych budynków.

### § 40.

1. Wyznacza się **Tereny parkingów**, oznaczone na Rysunku planu symbolem **KU.1 - KU.2**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów KU.1 – KU.2 jest lokalizacja parkingów.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
  - 1) w terenie KU.2 – pętla autobusowa,
  - 2) ciągi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) obiekty małej architektury takie jak: ławki, tablice informacyjne, lampy, kosze,
  - 4) zieleń urządzone, w tym zieleń wysoka i krzewy,
  - 5) ścieżki piesze i trasy rowerowe.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu KU.1- KU.2:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
  - 2) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 5%.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 41.**

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

#### **§ 42.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

#### **§ 43.**

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