

**UCHWAŁA NR LXX/1008/13  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 27 marca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru „Kantorowicka - Niebyła”.**

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kantorowicka - Niebyła” w Krakowie, zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

2. Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w uchwale Nr XXI/247/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kantorowicka - Niebyła”.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 56,11 ha.

§ 2. 1. Uchwala obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz w części graficznej planu (rysunek planu w skali 1:1 000) stanowiącej załącznik **Nr 1** do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:

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

**Rozdział I.  
Przepisy ogólne.**

§ 3. Celem planu jest ochrona Fortu 49 Krzesławice i jego przedpola, ochrona istniejących relacji krajobrazowych w ujęciu ponadlokalnym, uporządkowanie relacji przestrzennych pomiędzy istniejącą zabudową jednorodziną a wyznaczoną w studium zabudową wielorodzinną na styku przestrzeni miejskiej z podmiejską i w sąsiedztwie terenów otwartych oraz zapewnienie rezerw terenowych pod budowę nowych połączeń komunikacyjnych i poprawę istniejącego układu komunikacyjnego.

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji frontowych nowo realizowanych budynków; linia ta nie dotyczy usytuowania poza tą linią:

- okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także

- zewnętrznych części budynku, stanowiących schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.);
  - 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) **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;
  - 11) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian;
  - 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
  - 13) **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;
  - 14) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
  - 15) **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;
  - 16) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
  - 17) **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 najniższego położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, atyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
  - 18) **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;
  - 19) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe i informacyjne, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:
    - a) **plaszczynowe** o powierzchni ekspozycji większej niż -  $5 m^2$  ,
    - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza –  $1,5 m$  ,
    - c) **slupy i maszty** o wysokości przekraczającej -  $10 m$  , od poziomu terenu;
  - 20) **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;
  - 21) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek, posadowiony najbliżej drogi publicznej;
  - 22) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność, stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową.

23) **dojazdach niewyznaczonych** – 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;

24) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Nazwy własne (m.in. ulic, obiektów) - przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu - należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

4. Istniejące obiekty budowlane, o których mowa w tekście planu należy rozumieć jako istniejące w dniu wejścia w życie planu lub będące w trakcie realizacji w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne.

#### **§ 5. Oznaczenia zastosowane na rysunku planu.**

1. Elementy ustaleń planu określone na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania:
  - a) **MW.1 – MW.7** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) **MW/U.1 – MW/U.2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - c) **MN.1 – MN.5** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) **U.1 – U.2** – tereny zabudowy usługowej,
  - e) **Uo.1 – Uo.2** – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty,
  - f) **Uz.1** – teren zabudowy usługowej z zakresu ochrony zdrowia,
  - g) **ZPf.1 – ZPf.5** – tereny zieleni fortecznej publicznej,
  - h) **ZPfn.1 – ZPfn.3** – tereny zieleni fortecznej niepublicznej,
  - i) **ZCf.1** – teren cmentarza wojennego znajdującego się w granicach ochrony konserwatorskiej Fortu 49 Krzesławice,
  - j) **ZP.1** – teren zieleni urządzonej publicznej,
  - k) **ZPn.1** – teren zieleni urządzonej niepublicznej,
  - l) **R.1** – teren rolniczy,
  - m) **KDG.1** – teren drogi publicznej klasy głównej,
  - n) **KDL.1 – KDL.5** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - o) **KDD.1 – KDD.10** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - p) **KDW.1 – KDW.6** – tereny dróg wewnętrznych,
  - q) **W.1** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 6) *strefa koncentracji usług*,
- 7) *strefa zieleni wewnątrzosiedlowej*,
- 8) *strefa uciążliwości komunikacyjnych*,
- 9) *strefa nadzoru archeologicznego*,
- 10) lokalizacja pomnika upamiętniającego 80 rozstrzelanych Polaków.

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

- 1) granica ochrony konserwatorskiej,
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 3) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- 4) granica *strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych pasa „A”*.

3. Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu - oznaczone na rysunku planu:

- 1) przebieg planowanej trasy rowerowej, niebędący jej szczegółowym rozwiązaniem lokalizacyjnym,
- 2) przebieg planowanych ciągów pieszych, niebędący ich szczegółowym rozwiązaniem lokalizacyjnym,
- 3) punkty widokowe.

## **Rozdział II.**

### **Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu**

**§ 6.** 1. Roboty budowlane w obrębie istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym usuwanie drzew i krzewów należy prowadzić z poszanowaniem zasad:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego .**

1. W celu kształtowania ładu przestrzennego określa się następujące strefy regulacji funkcjonalno - przestrzennych o zasięgu oznaczonym graficznie na rysunku planu:

1) *strefę zieleni wewnątrzrosiedlowej* , w której ustala się:

- a) nakaz kompleksowego urządzenia obszaru rekreacyjnego ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji obiektów małej architektury służącej rekreacji codziennej, takich jak: ogródki jordanowskie, ścieżki zdrowia,
- b) zakaz lokalizacji skateparków,
- c) zakaz lokalizacji budynków.

2) *strefę koncentracji usług* , dla której ustalenia znajdują się w § 10 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 oraz w § 16 ust. 3.

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

- 1) kształtowanie i komponowanie zieleni jako integralnej części otoczenia zabudowy z uwzględnieniem małej architektury, w szczególności oświetlenia, dla zagospodarowania terenu działki budowlanej,
- 2) zharmonizowanie ze sobą formy architektonicznej wszystkich obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie działki budowlanej, w tym także obiektów małej architektury oraz dostosowanie skali i formy małej architektury do charakteru poszczególnych wnętrz urbanistycznych,
- 3) w przypadku istniejących obiektów budowlanych, które przekraczają wskaźniki określone w ustaleniach planu dopuszcza się wyłącznie przebudowę istniejących obiektów,
- 4) w przypadku istniejących obiektów budowlanych znajdujących się w całości lub w części poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy tych obiektów, bez możliwości ich rozbudowy i odbudowy,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 6) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz dachów i zadaszeń, takich jak: blacha falista i trapezowa, siding, papa, płyty poliwęglanu komórkowego,
- 7) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych,

- 8) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, za wyjątkiem terenu **U.1** oraz *strefy koncentracji usług* w terenie **MW/U.1**,
- 9) zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych na dachach budynków frontowych w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznej,
- 10) zakaz lokalizacji placów składowych i obiektów magazynowych, widocznych od strony przestrzeni publicznych.

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W celu ochrony środowiska i przyrody na obszarze planu ustala się następujące zasady:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych i technicznych mających na celu minimalizację uciążliwości od tras komunikacyjnych, szczególnie w oznaczonej na rysunku planu *strefie uciążliwości komunikacyjnych*;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: inwestycji drogowych, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zaspokojenia potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5 – 7;
- 4) w przypadku lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji nakaz ochrony przed polami elektromagnetycznymi zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

2. W obszarze planu oznaczonym na rysunku planu jako *strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych pasa „A”*, obowiązują warunki wynikające w tym zakresie z przepisów odrębnych. W zasięgu ww. strefy (ustanowionej decyzją Wojewody Krakowskiego z dnia 17.11.1997 r., znak: OS.III.6210-1-3/97) obowiązują następujące zakazy:

- 1) wprowadzania do wód powierzchniowych i do ziemi ścieków nienależycie oczyszczonych,
- 2) przechowywania i składowania materiałów promieniotwórczych,
- 3) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- 4) lokalizowania stacji paliw bez zainstalowania urządzeń zabezpieczających wody powierzchniowe i podziemne przed ich zanieczyszczeniem,
- 5) lokalizowania wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- 6) lokalizowania wysypisk odpadów komunalnych i przemysłowych bez uszczelnienia dna i prawidłowego zabezpieczenia odcieku,
- 7) mycia pojazdów mechanicznych w ciekach wodnych i w pasie o szerokości 30 m od ich brzegów,
- 8) gromadzenia odpadów na brzegach i w korytach cieków,
- 9) lokalizowania zakładów przemysłowych opartych na chemicznej obróbce metali i innych materiałów na terenach nie objętych kanalizacją miejską,
- 10) lokalizowania zakładów produkujących chemikalia lub produkty chemiczne na terenach nie objętych kanalizacją miejską,
- 11) lokalizowania browarów, gorzeln i słodowni na terenach nie objętych kanalizacją miejską,
- 12) lokalizowania garbarni i farbiarni na terenach nie objętych kanalizacją miejską,
- 13) stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania i wymienione w wykazie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,
- 14) lokalizowania ferm chowu zwierząt,
- 15) lokalizowania nowych ujęć wody,
- 16) wykonywania głębokich wykopów ziemnych wymagających prowadzenia prac odwodnieniowych.

3. Zakazy zawarte w decyzji, o której mowa w ust. 2 mogą ulec zmianie lub aktualizacji w ramach nowych rozstrzygnięć w tym przedmiocie - podjętych na podstawie przepisów odrębnych; w takim przypadku należy stosować je odpowiednio.

4. Przy realizacji zagospodarowania terenów należy uwzględnić w maksymalnie możliwy sposób istniejące zadrzewienia i zakrzewienia w celu ich ochrony i zachowania.

5. Dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów w terenach **ZPf.1 - ZPf.4** i **ZCf.1** w celu:

- 1) zabezpieczenia walorów widokowych obszaru, szczególnie zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu punktami widokowymi,
- 2) odsłonięcia i uczytelnienia pierwotnej formy obiektów fortyfikacji.

6. W przypadku termomodernizacji istniejących budynków wielorodzinnych zaleca się ochronę zlokalizowanych w nich miejsc lęgowych ptaków gatunków objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW.1 - MW.7** oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN.1 - MN.5** określa się jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”,
- 2) teren zabudowy usługowej z zakresu zdrowia **Uz.1** określa się jako teren „pod szpitale i domy opieki społecznej”,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług **MW/U.1 - MW/U.2** określa się jako tereny przeznaczone „na cele mieszkaniowo – usługowe”,
- 4) tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty **Uo.1 - Uo.2** określa się jako tereny przeznaczone „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
- 5) tereny: zieleni urządzonej publicznej **ZP.1**, zieleni urządzonej niepublicznej **ZPn.1**, zieleni fortecznej publicznej **ZPf.1 - ZPf.3** oraz tereny zieleni fortecznej niepublicznej **ZPfn.1 - ZPfn.2** określa się jako tereny przeznaczone „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”,
- 6) dla pozostałych terenów nie wskazuje się kategorii.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. Na rysunku planu oznaczono granicę ochrony konserwatorskiej, dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod Nr A-830 decyzją z dnia 10.11.1995 r. pod nazwą: Fort 49 Krzesławice - miejsce pamięci narodowej przy ul. Architektów - na rysunku planu oznaczonego i opisanego symbolem *RI*. Założenie obejmuje: ziemny masyw fortu, miejsce po dawnym wale z istniejącymi poprzecznkami - schronami, fosę wokół masywu z dziedzińcem przed koszarami, kojce kazamatowe w fosie z ich poternami, poprzelamywany w rzucie blok koszar szyjowych oraz blok schronu głównego i w centrum masywu (oba budynki z relikami pierwotnego wyposażenia), ziemny przedskok na zewnątrz fosy, miejsca rozstrzeliwań i dawnych grobów masowych w fosie wraz z grobem zbiorowym ofiar na przedstoku (po stronie pd.-wsch.).

2. Na rysunku planu oznaczono i opisano symbolem *E1* pomnik martyrologii przy Forcie 49 Krzesławice wzniesiony w 1956 r. w celu upamiętnienia kaźni 440 Polaków zamordowanych przez Niemców w latach 1939-1941, wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

3. Na rysunku planu oznaczono i opisano symbolem *E2* figurę Matki Bożej Niepokalanego Poczęcia z 1908 r. u zbiegu ulic Kantorowickiej i Kocmyrzowskiej – obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Dopuszcza się jego przeniesienie z terenu **KDG.1** na teren **MW/U.2**.

4. Wyznacza się teren cmentarza wojennego znajdującego się w granicach ochrony konserwatorskiej Fortu 49 Krzesławice, oznaczony na rysunku planu - **ZCf.1**.

5. Na rysunku planu oznaczono i opisano symbolem *E3* ogrodzenie wpisane do gminnej ewidencji zabytków, stanowiące fragment ogrodzenia terenu cmentarza wojennego.

6. W zakresie oznaczonym na rysunku planu: *strefy nadzoru archeologicznego* oraz obiektów, o których mowa w ust. 1-5, wszelkie działania inwestycyjne wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

#### **§ 10. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Określa się jako przestrzeń publiczną:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG.1, KDL.1 - KDL.5, KDD.1 - KDD.10**,
- 2) otoczenie budynków usługowych znajdujących się w *strefie koncentracji usług*,

- 3) otoczenie budynków usługowych znajdujących się w terenach **U.1** i **U.2** ,
- 4) tereny zieleni fortecznej publicznej oznaczone symbolami: **ZPf.1** - **ZPf.5** ,
- 5) teren cmentarza wojennego znajdującego się w granicach ochrony konserwatorskiej Fortu 49 Krzesławice: **ZCf.1** ,
- 6) teren zieleni urządzonej publicznej: **ZP.1** .

2. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz połączenia terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami przestrzeni publicznej ciągami pieszymi i rowerowymi,
- 2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych zapewniających dostępność pieszą do terenu lub obiektu,
- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne winny uwzględniać obiekty i urządzenia ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym, w tym osobom z dysfunkcją wzroku,
- 4) wszelkie zamierzenia inwestycyjne winny uwzględniać ochronę istniejącej zieleni oraz realizację nowej zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem § 8 ust. 5,
- 5) obiekty małej architektury, urządzenia reklamowe i znaki informacji wizualnej, w poszczególnych zespołach zabudowy lub wewnątrz urbanistycznych, winny mieć charakter ujednoczony,
- 6) w liniach rozgraniczających dróg publicznych należy wprowadzać pasy zieleni,
- 7) zastosowane rozwiązania w zakresie zagospodarowania terenu winny usprawniać funkcjonowanie obiektów usługowych oraz podnosić estetykę zagospodarowania ich otoczenia, a wewnątrz osiedli zapewniać warunki do wielopokoleniowej rekreacji codziennej mieszkańców,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, z zastrzeżeniem § 22 ust. 4 pkt 3 lit.f oraz ust.5 pkt 7.

#### **§ 11. Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału nieruchomości”.**

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne wielkości nowowydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - w układzie wolnostojącym – 600 m<sup>2</sup>,
    - w układzie bliźniaczym – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej:
    - w *strefie koncentracji usług* – 3000 m<sup>2</sup>,
    - poza *strefą koncentracji usług* – 300 m<sup>2</sup>,
  - d) pod obiekty infrastruktury technicznej dopuszczone do lokalizowania w poszczególnych terenach – 30 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki stycznymi z przynajmniej jedną drogą publiczną, a granicą tej drogi, powinien mieścić się w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

#### **§ 12. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.**

1. Ustala się układ komunikacyjny w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określony na rysunku planu:

- 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmujący drogi publiczne:
  - a) droga klasy głównej: **KDG.1** – ul. Kocmyrzowska - 2x2,
  - b) droga klasy lokalnej: **KDL.1** – ul. Architektów - 1x2,
  - c) droga klasy lokalnej: **KDL.2** – ul. Kantorowicka - 1x2,
  - d) droga klasy lokalnej: **KDL.3** – ul. Sandora Petőfiiego - 1x2,

- e) droga klasy lokalnej: **KDL.4** – ul. Sandora Petöfiego - 1x2,
  - f) droga klasy lokalnej: **KDL.5** – ul. Sandora Petöfiego - 1x2;
- 2) układ drogowy uzupełniający, obejmujący drogi publiczne klasy dojazdowej:
- a) **KDD.1** – droga między terenami **ZP.1** i **ZPf.4** - 1x2,
  - b) **KDD.2** – ul. Niebyła - 1x2,
  - c) **KDD.3** – droga planowana między terenami **MW.5, ZPfn.2, Uo.1, ZPf.5** a **ZPn.1, Uo.2, ZPfn.1, ZPfn.3** - 1x2,
  - d) **KDD.4** – ul. Ludwika Osieckiego - 1x2,
  - e) **KDD.5** – planowana droga między terenami **MW/U.1** a **MW.4** i **U.2** - 1x1,
  - f) **KDD.6** – droga bez nazwy między terenami **U.1** a **U.2** - 1x2,
  - g) **KDD.7** – planowana droga między terenami **MW.2** , **Uz.1** a **MW.4** - 1x2,
  - h) **KDD.8** – planowana droga między terenami: **MW.2** a **MW.3** - 1x2,
  - i) **KDD.9** – planowana droga łącząca **KDD.7** z **KDD.3** - 1x2,
  - j) **KDD.10** – planowana droga łącząca **KDL.1** z **KDW.4** - 1x2;

2. Układ dróg publicznych, opisany w ust. 1 pkt 1 i 2, uzupełniają drogi wewnętrzne:

- 1) **KDW.1** – ul. Haliny Cieślińskiej – Brzeskiej,
- 2) **KDW.2** – droga planowana między terenami **MN.1** a **MN.2** ,
- 3) **KDW.3** – ul. Urbanistów,
- 4) **KDW.4** – droga planowana między terenami: **ZPf.1, ZCf.1, ZPf.4** a **ZPfn.3, ZPf.3** ,
- 5) **KDW.5** – droga planowana między terenami: **ZPf.2** a **ZPf.3** ,
- 6) **KDW.6** – droga planowana między terenami: **MW.4, U.2** a **MW.6** , łącząca **KDD.6** z **ZPn.1** .

3. Rozbudowa istniejącego układu dróg publicznych obejmie budowę nowych odcinków w terenach: **KDD.3, KDD.5, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10** oraz przebudowę dróg w terenach: **KDG.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.5, KDD.2** i **KDD.4** .

4. Na rysunku planu oznaczono przebieg planowanej trasy rowerowej układu miejskiego w terenie **KDG.1** , niebędący jej szczegółowym rozwiązaniem lokalizacyjnym. Dopuszcza się dodatkowo lokalizację innych tras rowerowych, nieoznaczonych na rysunku planu.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) określa się - w odniesieniu do nowo realizowanych inwestycji - wymagane minimalne ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, wliczając w to miejsca w garażach, odniesione odpowiednio do funkcji obiektu lub do funkcji jego części – według poniższych wskaźników:
  - a) budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 dom,
  - b) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej – 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - c) hotele, motele – 10 miejsc na 100 pokoi,
  - d) domy studenckie – 20 miejsc na 100 łóżek,
  - e) internaty, domy dziecka – 10 miejsc na 100 łóżek,
  - f) pensjonaty, domy wypoczynkowe – 20 miejsc na 100 łóżek,
  - g) domy rencistów – 12 miejsc na 100 łóżek,
  - h) domy zakonne – 10 miejsc na 1 dom,
  - i) koszary, zakłady karne – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - j) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości – 20 miejsc na 1000<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) budynki kultury – teatry, kina, sale koncertowe – 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),



- l) budynki kultury – sale wystawowe, muzea – 25 miejsc na 100 odwiedzających jednocześnie,
  - m) budynki kultu religijnego – 10 miejsc na 100 uczestników jednocześnie,
  - n) budynki oświaty – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - o) budynki szkolnictwa wyższego i nauki – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - p) j.w. dodatkowo – jeśli ze studentami – 10 miejsc na 100 studentów,
  - q) budynki opieki zdrowotnej – 30 miejsc na 100 łóżek,
  - r) budynki opieki społecznej i socjalnej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - s) obsługi bankowej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - t) budynki handlu (obiekty 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i niżej) – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - u) budynki gastronomii – 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - v) budynki innych usług – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - w) budynki biur – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - x) obiekty sportowe lokalne (korty tenisowe, baseny, boiska) – 30 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie,
  - y) cmentarze – 10 miejsc na 1 ha pow. brutto;
- 2) określa się wymagane minimalne ilości miejsc dla stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesione odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
- a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej - 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) domy studenckie - 30 miejsc na 100 łóżek,
  - c) pensjonaty, domy wypoczynkowe - 15 miejsc na 100 łóżek,
  - d) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości – 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - e) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe - 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
  - f) budynki szkolnictwa wyższego - 10 miejsc na 100 studentów,
  - g) budynki opieki zdrowotnej - 5 miejsc na 100 łóżek,
  - h) budynki handlu: obiekty 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - i) budynki gastronomii - 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - j) budynki innych usług - 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - k) budynki biur - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - l) obiekty sportowe lokalne: korty tenisowe, baseny, boiska, itp. - 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie),
  - m) cmentarze - 10 miejsc na 1 ha powierzchni brutto;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i miejsca postojowe rowerów dla potrzeb danego obiektu należy bilansować w granicach terenu inwestycji, w którym zlokalizowany jest ten obiekt,
- 4) dodatkowe miejsca do parkowania dla samochodów osobowych mogą być projektowane także w obrębie terenów dróg dojazdowych i lokalnych – jako pasy i zatoki postojowe lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.

6. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:

- 1) Południowo - wschodnia część obszar planu pozostaje w zasięgu obsługi z przystanku końcowego linii tramwajowej,
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru dopełniają miejskie oraz podmiejskie linie autobusowe w terenach dróg klasy głównej i lokalnej.

### **§ 13. Ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów ustalonych planem.

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

- 1) utrzymanie istniejącego przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 27,
- 3) możliwość lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu **R.1**,
- 4) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- 5) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociagową,
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków w oparciu o miejski system kanalizacji,
- 2) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji z uwzględnieniem rozwiązań:
  - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
  - b) spowalniających odpływ,
  - c) zwiększających retencję.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.

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

- 1) ogrzewanie obiektów w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (energia słoneczna, geotermalna),
- 2) zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła.

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

- 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
- 2) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów budowlanych we wszystkich terenach.

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

### **Rozdział III.**

#### **Ustalenia szczegółowe.**

#### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.**

§ 14. 1. W przeznaczeniu poszczególnych terenów, za wyjątkiem terenu **R.1**, poza przeznaczeniem podstawowym mieści się również wyposażenie terenu takie jak:

- 1) dojścia, dojazdy niewyznaczone, drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do dróg publicznych,
- 2) miejsca do parkowania, za wyjątkiem terenów **ZPfn.1**, **ZCf.1** i **ZPf.3**,

- 3) wewnętrzne ciągi piesze i rowerowe nieoznaczone na rysunku planu,
- 4) zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- 5) obiekty małej architektury,
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty infrastruktury technicznej służące realizacji przeznaczenia.

2. Dla terenów, dla których ustalono zakaz lokalizacji nowych budynków nie ustala się minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.

**§ 15. 1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** określając ich przeznaczenie podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznacza się symbolami: **MW.1, MW.2, MW.3, MW.4, MW.5, MW.6 i MW.7**.

3. W terenach oznaczonych symbolami **MW.1 – MW.5** dopuszcza się:

- 1) realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, w sposób zapewniający dostęp do lokali bezpośrednio z przestrzeni publicznych,
- 2) budowę wolnostojących budynków usługowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego,
- 3) realizację miejsc do parkowania, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, w formie:
  - a) naziemnej,
  - b) podziemnej,
  - c) garażu wielopoziomowego, o ile takie dopuszczenie znajduje się na danym terenie.

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MW.1** :

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **10 m**,
  - b) zabudowy: **12 m**,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **30%**,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **35%**,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,20 – 0,90**,
- 5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- 6) dopuszczenie realizacji garażu wielopoziomowego o maksymalnej wysokości **10 m**.

5. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MW.2** :

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **10 m**,
  - b) zabudowy: **12 m**,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **40%**,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,25 – 0,95**,
- 5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie,
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i odbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) dopuszczenie realizacji garażu wielopoziomowego o maksymalnej wysokości **10 m**.

6. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MW.3** :

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **13 m**,

- b) zabudowy: **15 m** ,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **40%** ,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%** ,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,25 – 1,00** ,
- 5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie.

7. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MW.4** :

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **16 m** , z zastrzeżeniem pkt 6,
  - b) zabudowy: **18 m** ,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **20%** ,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%** ,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,25 – 1,00** ,
- 5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie,
- 6) dopuszczenie realizacji garażu wielopoziomowego o maksymalnej wysokości **13 m** .

8. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MW.5** :

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **13 m** ,
  - b) zabudowy: **15 m** ,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **40%** ,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%** ,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,25 – 1,00** ,
- 5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie, lub dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° ,
- 6) dopuszczenie przebudowy i odbudowy zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

9. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami **MW.6** i **MW.7** :

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków,
- 2) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem wyłącznie:
  - a) przebudowy istniejących budynków,
  - b) odbudowy istniejących budynków,
  - c) ocieplenia istniejących budynków,
  - d) budowy pochylni, ramp i schodów zewnętrznych,
  - e) budowy wind zewnętrznych;
- 3) w przypadku robót budowlanych, o których mowa w pkt 2, maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **13 m** ,
  - b) zabudowy: **15 m** ,
- 4) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%** ,
- 5) zakaz zwiększenia obecnego wskaźnika intensywności zabudowy,
- 6) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie,
- 7) zakaz zabudowy balkonów, a w przypadku zabudowy loggi należy stosować szkło przezroczyste z pionowymi podziałami w kolorze białym,

8) dla *strefy zieleni wewnątrzsiedlowej* oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia określone w § 7.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej**, określając ich przeznaczenie podstawowe pod budynki mieszkalne wielorodzinne, pod budynki usługowe oraz pod budynki mieszkalno-usługowe wielorodzinne.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 oznacza się symbolami: **MW/U.1** i **MW/U.2**.

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MW/U.1** :

1) maksymalna wysokość budynku:

- a) w *strefie koncentracji usług* : **19 m** ,
- b) poza *strefą koncentracji usług* : **16 m** ,
- c) garażu wielopoziomowego: **16 m** ,

2) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna: **21 m** ,
- b) minimalna: **13 m** ,

3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%** ,

4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,60 – 1,00** ,

5) minimalna wielkość powierzchni zabudowy: **600 m<sup>2</sup>**,

6) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie,

7) dla *strefy koncentracji usług* obowiązują ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych określone w § 10 ust. 2,

8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicach działek, przy jednoczesnym respektowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i obowiązującej linii zabudowy,

9) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w *strefie uciążliwości komunikacyjnych* oraz w *strefie koncentracji usług* ,

10) wskazane nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony ulicy Kocmyrzowskiej,

11) sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, w formie naziemnej lub podziemnej lub garażu wielopoziomowego.

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MW/U.2** :

1) maksymalna wysokość budynku:

- a) mieszkalnego wielorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego: **13 m** ,
- b) garażu wielopoziomowego: **10 m** ,

2) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna: **15 m** ,
- b) minimalna: **10 m** ,

3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%** ,

4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,25 – 1,00** ,

5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie,

6) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicach działek, przy jednoczesnym respektowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i obowiązującej linii zabudowy,

7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w *strefie uciążliwości komunikacyjnych* ,

8) wskazane nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony ulicy Kocmyrzowskiej,

9) sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, w formie naziemnej lub podziemnej lub garażu wielopoziomowego.

§ 17. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** określając ich przeznaczenie podstawowe pod budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznacza się symbolami: **MN.1, MN.2, MN.3 i MN.4** .

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenów oznaczonych **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4** :

1) maksymalna wysokość budynku:

a) mieszkalnego: **8 m**,

b) garażowego i gospodarczego: **6 m** ,

2) maksymalna wysokość zabudowy: **10 m** ,

3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%** ,

4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,05 – 0,40** ,

5) obowiązujący kształt dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° ,

6) dopuszczenie budowy garaży wolnostojących wyłącznie jedno lub dwustanowiskowych, o maksymalnej powierzchni zabudowy **40 m<sup>2</sup>**.

§ 18. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** określając jego przeznaczenie podstawowe pod budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznacza się symbolem: **MN.5** .

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **MN.5** :

1) maksymalna wysokość budynku:

a) mieszkalnego: **10 m** ,

b) garażowego i gospodarczego: **6 m** ,

2) maksymalna wysokość zabudowy: **12 m** ,

3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **45%** ,

4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,05 – 0,60** ,

5) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej dla zabudowy w formie wolnostojącej i bliźniaczej: **400 m<sup>2</sup>**,

6) obowiązujący kształt dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° , lub dachy płaskie,

7) dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, z możliwością sytuowania budynków w granicach działek budowlanych,

8) dopuszczenie nadbudowy poddasza na cele mieszkalne lub usługowe,

9) dopuszczenie przebudowy parteru na cele usługowe,

10) dopuszczenie budowy garaży wolnostojących wyłącznie jedno lub dwustanowiskowych, o maksymalnej powierzchni zabudowy **40 m<sup>2</sup>**.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** określając ich przeznaczenie podstawowe pod budynki usługowe.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznacza się symbolami: **U.1 i U.2** .

3. Dla terenów **U.1 i U.2** obowiązują ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych określone w § 10.

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów:

1) maksymalna wysokość budynku:

a) usługowego: **21 m** ,

b) garażu wielopoziomowego: **16 m** ,

2) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna: **25 m** ,
- b) minimalna: **13 m** ,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%** ,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,10 – 1,00** ,
- 5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie,
- 6) nakaz utrzymania istniejącego i oznaczonego na rysunku planu pomnika upamiętniającego 80 rozstrzelanych Polaków, z dopuszczeniem jego przebudowy i odbudowy,
- 7) zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej,
- 8) dopuszczenie przebudowy istniejących budynków mieszkalnych,
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, w formie naziemnej lub podziemnej lub garażu wielopoziomowego,
- 10) dopuszczenie lokalizacji placów handlowych.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** z zakresu oświaty określając ich przeznaczenie podstawowe pod budynki oświaty.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznacza się symbolami: **Uo.1** i **Uo.2**.

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **Uo.1** :

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **15 m** ,
  - b) zabudowy: **17 m** ,
- 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%** ,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,05 – 0,85** ,
- 4) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie,
- 5) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się obiekty i urządzenia sportowe.

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem **Uo.2** :

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **11 m** ,
  - b) zabudowy: **13 m** ,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **30%** ,
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%** ,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,05 – 0,90** ,
- 5) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° ,
- 6) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się budowę budynków usługowych wolnostojących, o funkcji innej niż oświatowa, o maksymalnej powierzchni zabudowy stanowiącej 14% terenu **Uo.2** .

§ 21. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** określając jego przeznaczenie podstawowe pod budynki usług z zakresu ochrony zdrowia.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznacza się symbolem: **Uz.1** .

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynku: **20 m** ,
  - b) zabudowy: **24 m** ,
- 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%** ,

3) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,75 – 1,00** ,

4) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie.

**§ 22.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni fortecznej publicznej** określając ich przeznaczenie podstawowe pod zieleń publiczną, związaną z istniejącymi obiektami dawnej twierdzy Kraków – Fort 49 Krzesławice i zabytkową fortyfikację.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznacza się symbolami: **ZPf.1, ZPf.2, ZPf.3, ZPf.4 i ZPf.5** .

3. Dla terenów **ZPf.1 - ZPf.5** obowiązują ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych określone w § 10.

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu **ZPf.1** przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **60%** ,

2) zakaz zabudowy, w tym zakaz realizacji uzupełnień zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3,

3) w zakresie historycznego układu urbanistycznego Fortu 49 Krzesławice oraz obiektów budowlanych i zespołu form obronnych tego fortu - dopuszcza się:

a) odbudowę obiektów dziś nieistniejących w ich pierwotnej lokalizacji, z przywróceniem ich charakterystycznych parametrów oraz detalu,

b) remont obiektów istniejących,

c) przebudowę obiektów istniejących w celu lokalizacji usług, o których mowa w lit. d,

d) lokalizację w obiektach istniejących i odbudowanych usług z zakresu kultury, edukacji, informacji turystycznej i administracji,

e) kształtowanie zieleni fortecznej zgodnie z jej historycznym umiejscowieniem, w tym usuwanie drzew i krzewów w obrębie obiektów fortecznych, również w obrębie ziemnych form fortyfikacji, w celu odsłonięcia i ucytelnienia pierwotnej formy tych obiektów,

f) dopuszcza się możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby realizacji funkcji wystawienniczych lub na czas trwania imprez kulturalnych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonych terenów: **ZPf.2 i ZPf.3** :

1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **70%** ,

2) nakaz ochrony przedpola Fortu 49 Krzesławice poprzez:

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 3,

b) ograniczenie wysokości zabudowy do **3 m** dla obiektów dopuszczonych do realizacji w pkt 3 lit. a,

3) w terenie **ZPf.2** dopuszcza się realizację:

a) ogródka jordanowskiego lub ogrodu doświadczeń lub innej formy zorganizowanego przestrzennie wypoczynku wielopokoleniowego,

b) naziemnych miejsc do parkowania, wyłącznie poza granicą ochrony konserwatorskiej,

c) ogrodzeń o maksymalnej wysokości 80 cm;

4) dopuszczenie usuwania drzew i krzewów, w celu odsłonięcia i ucytelnienia przedpola Fortu 49 Krzesławice, kształtowanie systemu zieleni winno odbywać się z zachowaniem cennych walorów widokowych,

5) dopuszczenie odbudowy dziś nieistniejących obiektów historycznego układu urbanistycznego Fortu 49 Krzesławice w ich pierwotnej lokalizacji, z przywróceniem ich charakterystycznych parametrów oraz detalu,

6) dopuszczenie realizacji infrastruktury rekreacyjno - wypoczynkowej w postaci ciągów spacerowych pieszych i rowerowych oraz związanych z nią obiektów małej architektury,

7) dopuszczenie możliwości lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby realizacji funkcji wystawienniczych lub na czas trwania imprez kulturalnych.

6. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu **ZPf.4** :



- 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **60%** ,
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) zakaz przebudowy i odbudowy istniejących obiektów sportowych,
- 4) dopuszczenie realizacji infrastruktury rekreacyjno - wypoczynkowej w postaci wyłącznie ciągów spacerowych pieszych.

7. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu **ZPf.5** :

- 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **70%** ,
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 23.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni fortecznej niepublicznej** określając ich przeznaczenie podstawowe pod zieleń, związaną z istniejącymi obiektami dawnej twierdzy Kraków – Fort 49 Krzesławice.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznacza się symbolami: **ZPfn.1, ZPfn.2 i ZPfn.3** .

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu **ZPfn.1** :

- 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **70%** ,
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 3,
- 3) dopuszczenie realizacji:
  - a) przebudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej i związanych z nią budynków gospodarczych,
  - b) miejsc do parkowania naziemnych wyłącznie dla obsługi istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - c) infrastruktury rekreacyjno - wypoczynkowej w postaci ciągów spacerowych pieszych i rowerowych oraz związanych z nią obiektów małej architektury,
- 4) dopuszczenie użytkowania rolniczego,
- 5) dopuszczenie usuwania drzew i krzewów, w celu odsłonięcia i uczynienia przedpoła Fortu 49 Krzesławice, kształtowanie systemu zieleni winno odbywać się z zachowaniem cennych walorów widokowych.

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu **ZPfn.2** :

- 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **50%** ,
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszczenie realizacji:
  - a) przebudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i związanych z nią budynków gospodarczych,
  - b) miejsc do parkowania naziemnych o łącznej powierzchni maksymalnie 1200 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu **ZPfn.3** :

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków,
- 2) utrzymanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem wyłącznie przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, bez prawa ich rozbudowy za wyjątkiem dopuszczeń o których mowa w pkt 3 oraz bez prawa zwiększenia obecnego wskaźnika intensywności zabudowy,
- 3) dopuszczenie realizacji ocieplenia istniejącej zabudowy oraz dopuszczenie budowy pochylni, ramp i schodów zewnętrznych,
- 4) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **50%** .

**§ 24.** 1. Wyznacza się **teren cmentarza wojennego w granicach ochrony konserwatorskiej Fortu 49 Krzesławice** określając jego przeznaczenie podstawowe pod groby wojenne, pomnik martyrologii i zieleń wysoką.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznacza się symbolem: **ZCf.1** .

3. Dla terenu **ZCf.1** obowiązują ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych określone w § 10.

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu **ZCf.1** :

- 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **60%** ,

- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 6,
- 3) dopuszcza się remont obiektów istniejących,
- 4) nakaz ochrony konserwatorskiej pomnika martyrologii przy Forcie 49 Krzesławice wzniesionego w 1956 r. w celu upamiętnienia kaźni 440 Polaków zamordowanych przez Niemców w latach 1939-1941; na rysunku planu oznaczonego i opisanego symbolem *E1* ,
- 5) zakaz rozbiórki i przebudowy istniejącego ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu symbolem *E3* ,
- 6) dopuszcza się rozbiórkę i przebudowę istniejącego ogrodzenia nie oznaczonego na rysunku planu,
- 7) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej publicznej** określając jego przeznaczenie podstawowe pod zieleń urządzoną publiczną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznacza się symbolem: **ZP.1** .

3. Dla terenu **ZP.1** obowiązują ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych określone w § 10.

4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZP.1** :

- 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **60%** ,
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 3,
- 3) dopuszczenie realizacji:
  - a) przebudowy istniejącej zabudowy garażowej,
  - b) naziemnych miejsc do parkowania o łącznej powierzchni maksymalnie 500 m<sup>2</sup>,
  - c) infrastruktury rekreacyjno - wypoczynkowej w postaci ciągów spacerowych pieszych i rowerowych oraz związanych z nią obiektów małej architektury;
- 4) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej niepublicznej** określając jego przeznaczenie podstawowe pod zieleń.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznacza się symbolem: **ZPn.1** .

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZPn.1** :

- 1) wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż **60%** ,
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 3 i 4,
- 3) dopuszczenie realizacji infrastruktury rekreacyjno - wypoczynkowej w postaci ciągów spacerowych pieszych i rowerowych oraz związanych z nią obiektów małej architektury,
- 4) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu.

§ 27. 1. Wyznacza się **teren rolniczy** określając jego przeznaczenie podstawowe pod grunty orne, sady, łąki i pastwiska.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznacza się symbolem **R.1** .

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji**, z podziałem na:

- 1) tereny dróg publicznych:
  - a) drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem **KDG.1** ,
  - b) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL.1 - KDL.5** ,
  - c) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD.1 - KDD.10** ;

2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **KDW.1 - KDW.6** .

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

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

4. Dla terenów dróg publicznych obowiązują ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych określone w § 10.

5. W terenie **KDG.1** jako przeznaczenie uzupełniające ustala się budowlę i urządzenia tramwajowe.

6. Dopuszcza się przeniesienie istniejącego w terenie **KDG.1** obiektu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E2** , na teren **MW/U.2** .

7. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:

1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami,

2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej.

8. Tereny dróg wewnętrznych przeznaczone są pod budowlę drogową, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu pieszych i pojazdów, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tych terenów uwzględnia ponadto umieszczanie w nich: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogą oraz obiektów małej architektury.

**§ 29.** 1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej** określając jego przeznaczenie podstawowe pod obiekty budowlane i urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznacza się symbolem: **W.1** .

3. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu **W.1** :

1) maksymalna wysokość:

a) budynku: **8 m** ,

b) zabudowy: **15 m** ,

2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **60%** ,

3) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,15 – 0,20** ,

4) obowiązujący kształt dachów: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° ,

5) dopuszczenie przebudowy i odbudowy istniejących budynków mieszkalnych,

6) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu.

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

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Sławomir Pietrzyk**