

ZARZĄDZENIE Nr 1015/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 28.04.2020 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska”.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska”, stanowiący załącznik nr I do zarządzenia.

§ 2. Uzasadnienie rozwiązań planistycznych, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr II do zarządzenia.

§ 3. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska”, stanowi załącznik nr III do zarządzenia.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
„Malborska”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 471) uchwała się, co następuje:

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

2. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr CIV/2696/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska” - obejmują obszar położony w południowo-zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy XI Podgórze przebiegają:

- 1) od północy: ul. Kamieńskiego, następnie południową granicą działki nr 67/6 obr. 49 Podgórze oraz południową krawędzią ul. Pańskiej;
- 2) od południowego wschodu: ul. Malborską;
- 3) od zachodu: zachodnią granicą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działkami nr: 19/7, 19/8, 19/9, 19/10, 18/1, 17/3, 16/2, 15/1, 14/1, 13/4, 12/1, 11/1, 10/4, 10/5, 9/5, 9/7, 8/1, 7/1, południową granicą działki nr 6/9 oraz fragmentem południowej granicy działki nr 6/11, a następnie zachodnią granicą działek nr 260/10, 260/5, 260/3, 260/20, następnie zachodnią i południową granicą działki nr 260/13, przez działkę nr 261/1 i fragmentem jej granicy, dalej północną granicą działki nr 263/5 i częścią północnej granicy działki nr 263/4, następnie wschodnią i północną granicą działek nr 262/2 i 264/1 obr. 49 Podgórze do ul. Zabawa i dalej ul. Zabawa do skrzyżowania z ul. Malborską.

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

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

- 1) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;

- 2) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 3. Celami planu są:

- 1) ochrona istniejącego układu urbanistycznego polegająca na ograniczeniu nadmiernego zagęszczenia terenów istniejącej zabudowy oraz na utrzymaniu funkcji zabudowy jednorodzinnej;
- 2) porządkowanie obecnych i przyszłych procesów inwestycyjnych poprzez stworzenie zasad zagospodarowania obszaru w celu zrównoważonego rozwoju terenów zabudowy jednorodzinnej;
- 3) wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji wraz z ciągami pieszymi.

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć „zabudowę jednorodzinną” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji budynków za wyjątkiem:
 - a) okapu, gzymsu, balkonu, loggi lub daszku nad wejściem,
 - b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, pochylnie lub rampy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;
- 8) **linii regulacyjnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która dzieli wyznaczony teren o określonym przeznaczeniu na części o odmiennych dopuszczonych maksymalnych wysokościach zabudowy;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293);

- 10) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 11) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej 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 do decyzji administracyjnej 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 do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
- 16) **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 2019 r. poz.1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2170 oraz z 2020 r. poz. 148), 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;
- 17) **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;
- 18) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu;
- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami, hałasem lub też maskujących;
- 20) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 21) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 22) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni;
- 23) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku o funkcji podstawowej (mieszkalnej, usługowej, mieszkalno-usługowej, produkcyjnej, sportowej, rekreacyjnej – nie będącego budynkiem gospodarczym

- lub garażem – na której znajduje się wejście główne, usytuowaną od strony drogi publicznej lub w przypadku jej braku – od strony drogi wewnętrznej lub wjazdu na działkę;
- 24) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć pozbawione trybun niezadaszone boiska do gier oraz urządzenia służące do ćwiczeń na zewnątrz – siłownie zewnętrzne;
- 25) **placu zabaw** – należy przez to rozumieć teren wyposażony w urządzenia do zabaw dla dzieci.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Nazwy własne (m.in. ulic, placów i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.
4. Oznaczenie i przebieg granic działek ewidencyjnych, przywołane w tekście planu i na rysunku planu, odnoszą się do stanu istniejącego w dniu sporządzenia projektu planu.

Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

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

- 1) **granica obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) **obowiązujące linie zabudowy;**
- 5) **linia regulacyjna wysokości zabudowy;**
- 6) **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;**
- 7) **dobro kultury współczesnej;**
- 8) **szczególnie cenna zieleni;**
- 9) **strefa kształtowania przestrzeni publicznych;**
- 10) **strefa ochrony zieleni;**
- 11) **strefa zieleni w ramach terenów inwestycyjnych;**
- 12) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19** – **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,
 - b) **MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.5, MN/U.6, MN/U.7, MN/U.8, MN/U.9, MN/U.10, MN/U.11, MN/U.12** – **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - c) **MWni/MN.1** – **Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub zabudowę jednorodzinną,
 - d) **MWni.1** – **Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,

- e) **MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5 – Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - f) **U.1, U.2, U.3, U.4 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - g) **Uks.1 – Teren zabudowy usługowej**, pod zabudowę budynkami usługowymi o charakterze sakralnym,
 - h) **Uo.1 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty i wychowania,
 - i) **Ui.1, Ui.2 – Tereny zabudowy usługowej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - j) **ZP.1, ZP.2, ZP.3 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne skwery i zieleńce,
 - k) **ZP.4 – Teren zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park,
 - l) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
 - **KDZ.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej,
 - **KDL.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy lokalnej,
 - **KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9, KDD.10, KDD.11, KDD.12, KDD.13, KDD.14, KDD.15, KDD.16 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - **KDW.1, KDW.2 – Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
 - **KDX.1 – Teren ciągu pieszego**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze.
2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) osie widokowe;
 - 2) punkty widokowe;
 - 3) izofona hałasu drogowego LDWN=68 dB wg Mapy akustycznej Miasta Krakowa z 2017 r.;
 - 4) izofona hałasu drogowego LDWN=64 dB wg Mapy akustycznej Miasta Krakowa z 2017 r.;
 - 5) izofona hałasu drogowego LN=59 dB wg Mapy akustycznej Miasta Krakowa z 2017 r.;
 - 6) ogólnomiejski przebieg trasy rowerowej;
 - 7) istniejąca magistrala wodociągowa.

ROZDZIAŁ II

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

Zasady zagospodarowania terenów

- § 6. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
 3. Zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (nadsypywania terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego), powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, z wyłączeniem prac ziemnych związanych z realizacją obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz budowli przeciwpowodziowych.
 4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 5. Zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy

- § 7. 1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
- 1) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy nie dopuszcza się robót budowlanych polegających na rozbudowie tych budynków poza tę linię;
 - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budynków usługowych, budynków gospodarczych, garaży a także wiat śmietnikowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i wiat śmietnikowych od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) wiaty śmietnikowe mogą być realizowane jako element ogrodzeń pełnych od strony wyznaczonych dróg publicznych.
2. W terenach MN/U.1 – MN/U.4, MN/U.8 – MN/U.10, MN/U.12, U.2 – U.4 dopuszcza się lokalizację garaży/parkingów naziemnych lub podziemnych (w tym również wielopoziomowych) z uwzględnieniem zasad ustalonych w § 13 ust. 8 i 9 oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
 3. Ustala się w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych:
 - 1) możliwość przebudowy, remontu i odbudowy niezależnie od ustaleń planu;
 - 2) możliwość nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) możliwość rozbudowy w zakresie:
 - a) docieplenia, za wyjątkiem budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których wyklucza się stosowania docieplenia na elewacji,
 - b) wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.
 4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej:

- 1) w Terenach **ZP.1 – ZP.4: 5 m**;
 - 2) w pozostałych terenach: **9 m**.
5. Dla obiektów i urządzeń budowlanych, których istniejąca wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w ustaleniach szczegółowych, nie dopuszcza prowadzenia robót budowlanych polegających na nadbudowie, za wyjątkiem nadbudowy kominów spalinowych i wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych.
 6. W przypadku, gdy wskazany w ustaleniach szczegółowych minimalny wymagany wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie jest dotrzymany, nie dopuszcza się robót budowlanych polegających na rozbudowie obiektów budowlanych, za wyjątkiem rozbudowy, o której mowa w ust. 3 pkt 3.
 7. Ustala się następujące zasady odnoszące się do elewacji budynków:
 - 1) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie umożliwiającej pokrycie pnąciami lub w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
 - 2) przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych mogących powodować zagrożenie dla przelotu ptaków (np. ściany przeszklone lub materiały odbijające obraz otoczenia) należy zastosować rozwiązania minimalizujące możliwość kolizji;
 - 3) zakaz lokalizowania urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych itp. na elewacjach frontowych budynków;
 - 4) nakaz zachowania oryginalnej kolorystyki budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - 5) dla pozostałych budynków nakaz stosowania kolorystyki w odcieniach koloru: białego, ugru, beżu, szarości, lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal, szkło.
 8. Ustala się następujące zasady kształtowania dachów:
 - 1) dopuszcza się stosowanie:
 - a) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dachów płaskich;
 - 2) w zakresie materiałów pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:
 - a) nakaz stosowania materiałów ceramicznych lub bitumicznych lub blach płaskich lub blachodachówki matowej,
 - b) wymagana kolorystyka dachów w jednolitych kolorach: czerwonych lub brązowych lub szarych,
 - c) na dachach płaskich dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny,
 - d) zakaz stosowania dachów mansardowych, pseudomansardowych, łamanych,
 - e) geometrię i kształt dachów należy kształtować zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - f) dopuszcza się realizację tarasów:
 - na dachach płaskich,
 - na budynkach przykrytych dachem spadzistym: maksymalna powierzchnia tarasów nie może stanowić więcej niż 50% rzutu budynku,
 - g) nakaz stosowania kolorystyki posadzek tarasów w jednolitych odcieniach szarości lub beżu lub w kolorach naturalnego drewna lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno,

- h) dopuszcza się stosowanie na tarasach nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny;
- 3) w zakresie doświetlenia poddaszy oraz pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków dopuszcza się:
- a) stosowanie świetlików na dachach płaskich,
 - b) doświetlenie oknami połaciowymi, zgodnie z następującymi zasadami:
 - nakaz stosowania jednolitej formy i wielkości okien połaciowych na danym budynku,
 - nakaz rozmieszczenia okien połaciowych w osiach otworów okiennych i drzwiowych lub zgodnie z kompozycją elewacji,
 - nakaz rozmieszczenia wszystkich okien połaciowych w jednej linii,
 - dopuszcza się stosowanie okien połaciowych na dwóch poziomach,
 - c) lokalizację lukarn/facjat z wyłączeniem obiektów objętych ochroną kształtu bryły i gabarytów, zgodnie z następującymi zasadami:
 - łączna szerokość lukarn/facjat nie może przekraczać 1/3 szerokości odpowiedniej elewacji,
 - nakaz lokalizacji lukarn/facjat w osiach otworów okiennych i drzwiowych lub zgodnie z kompozycją elewacji,
 - nakaz lokalizacji lukarn/facjat symetrycznie względem osi symetrii elewacji,
 - nakaz stosowania jednolitej formy i wielkości lukarn/facjat na danym budynku z zastrzeżeniem, że dachy lukarn/facjat nie mogą się łączyć ze sobą,
 - podział i stolarka okien lukarn powinny nawiązywać do istniejących na budynku podziałów i rodzaju stolarki okiennej.
9. Zasady odnoszące się do lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
- 1) dopuszcza się lokalizację wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej w terenach **U.1 – U.4**;
 - 2) anteny wolnostojące oraz lokalizowane na budynkach nie mogą stanowić dominanty w terenie.
10. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
- 1) wielkogabarytowych urządzeń reklamowych służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną;
 - 2) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.
11. Zakaz lokalizacji nowych obiektów handlowych – kiosków, za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej.
12. Zasady iluminacji obiektów i zieleni:
- 1) dopuszcza się iluminację zieleni;
 - 2) dopuszcza się iluminację obiektów zabytkowych oraz obiektu dobra kultury współczesnej, o których mowa w § 9 wraz z ich otoczeniem oraz towarzyszącymi zespołami zieleni.
13. Na całym obszarze planu ustala się zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.5, MN/U.6, MN/U.7, MN/U.8, MN/U.9, MN/U.10, MN/U.11, MN/U.12** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
 - 3) w terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem: **MWni/MN.1** jako teren „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 4) w terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności oznaczonym symbolem **MWni.1** jako teren „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 5) w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 6) w terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem **Uo.1** jako teren „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 7) w terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem **ZP.4** jako teren „na cele rekreacyjno- wypoczynkowe”.
2. Ustala się następujące zasady **urządzania i ochrony zieleni**:
- 1) nakaz ochrony i zachowania **szczególnie cennej zieleni** wyznaczonej na rysunku planu;
 - 2) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszczenie wprowadzenia nowych kompozycji zieleni na niezainwestowanych powierzchniach terenów.
3. Wyznacza się **strefę ochrony zieleni**, której zasięg wyznaczono na rysunku planu, dla której ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) nakaz ochrony zieleni istniejącej;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ciągów pieszych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Wyznacza się **strefę zieleni w ramach terenów inwestycyjnych**, której zasięg wyznaczono na rysunku planu, dla której ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) nakaz kształtowania zieleni o charakterze izolacyjnym;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) placów zabaw,

- c) dojść, dojazdów, ciągów pieszych,
 - d) lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.
 6. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych.
 7. Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.
 8. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji, takich jak:
 - 1) drogi;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
 - 4) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha);
 - 5) zabudowa usługowa (inna niż centra handlowe) wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha;
 - 6) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Ustala się ochronę następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) kamienica mieszkalna zbudowana w 1938 r., ul. Malborska 98 – symbol **E.1**;
 - 2) drewniana chałupa z lat 20-30 XX wieku, przy ul. Mochnackiego 34 – symbol **E.2**;
 - 3) kapliczka skrzynekowa z pocz. XX wieku, we wnęce na fasadzie domu ul. Zabawa 31 – symbol **E.3**;
 - 4) kapliczka słupowa z 1890 r., ul. Malborska 66 (na dz. nr 180/11, obr. 49 Podgórze) – symbol **E.4**;
 - 5) kapliczka domkowa z 1882 r., ul. Malborska przed budynkiem nr 124 (na dz. nr 263/3, obr. 49 Podgórze) – symbol **E.5**.
2. W zakresie ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1 obowiązują:
 - 1) nakaz ochrony i zachowania kształtu bryły architektonicznej;
 - 2) w przypadku prowadzenia robót budowlanych dopuszczonych w ustaleniach planu oraz podejmowania prac konserwatorskich i restauratorskich nakaz użycia materiałów budowlanych analogicznych jak oryginalne;
 - 3) zakaz stosowania ahistorycznych tynków żywicznych mozaikowych (tzw. marmolit).
 3. Wyznacza się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, tj. zespół fabryki kosmetyków przy ul. Maurycego Mochnackiego 20 – oznaczony na rysunku planu symbolem **K.1**, dla którego ustala się:
 - 1) ochronę brył budynków, artykulacji, wykończenia elewacji z użyciem cegieł i betonu oraz form metaloplastycznych jako elementów dekoracyjnych;
 - 2) zakaz stosowania w przestrzeniach publicznych nasadzeń zieleni izolacyjnej (w tym maskującej), w sposób ciągły wzdłuż granic działek, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe i obiekt noszący cechy dobra kultury współczesnej, tj. zespołu fabryki kosmetyków.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury;
 - 2) nakaz zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych odmian i gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
 - 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i kołowej.
2. Wyznacza się **strefę kształtowania przestrzeni publicznych**, której zasięg zaznaczono na rysunku planu, obejmującą tereny **KDD.1, KDD.9, KDD.14, ZP.4**, części Terenów **KDD.7, KDD.13**.
3. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 2, ustala się dla terenów komunikacji **KDD.1, KDD.9, KDD.14** i części Terenów **KDD.7, KDD.13**:
- 1) nakazy:
 - a) realizacji nawierzchni jako posadzki podkreślającej charakter przestrzeni,
 - b) różnicowanie kolorystyczne i wymiarowe elementów nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, dróg rowerowych i ciągów jezdnych, przejść dla pieszych itd.).
4. Zasady dotyczące nawierzchni:
- 1) nakaz stosowania nawierzchni ścieżek pieszych, w terenie **ZP.4**, jako naturalnych lub utwardzonych z wykorzystaniem materiałów przepuszczalnych dla wody;
 - 2) w przypadku remontu istniejących ścieżek pieszych należy stosować materiały przepuszczalne dla wody;
 - 3) dopuszczenia:
 - a) zastosowania dotychczasowego rodzaju nawierzchni,
 - b) stosowania nawierzchni asfaltowych dla wydzielonych dróg rowerowych.
5. Wzdłuż ulic (dróg publicznych), ciągów pieszych, dróg rowerowych należy wprowadzić pasma zadrzewień, które winny podkreślać osie i punkty widokowe oznaczone na rysunku planu.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów odrębnych)

§ 11. 1. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek - 500 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
 - 3) minimalna szerokość frontów działek: 14 m;

- 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i drogi wewnętrzne oraz działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

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

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
 - 4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
 - 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
 - 6) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
 - 2) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, w zależności od obowiązującej strefy zasilania, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 245 m n.p.m. lub 287 m n.p.m.;
 - 3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej: \varnothing 100 mm;
 - 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej (kanalizacja sanitarna);
 - 2) dopuszczenie w terenach nieobjętych kanalizacją sanitarną, tymczasowo (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej) zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: \varnothing 250 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;

- 5) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej: \varnothing 300 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji, z uwzględnieniem rozwiązań:
 - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
 - b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
 - c) zwiększających retencję.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) zaspokojenie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o sieć ciepłowniczą, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5;
 - 2) parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
 - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci cieplej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135°/65°C,
 - b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: 70°/30°C, a w przypadku ciepła technologicznego: 70°/45°C.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o:
 - a) stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia,
 - b) odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5;
 - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną oraz napowietrzną;
 - 3) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
 - 4) minimalny przekrój:
 - a) napowietrznych przewodów niskiego i średniego napięcia: 25 mm²,
 - b) doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia: 16 mm².
7. W **zakresie telekomunikacji** ustala się:
 - 1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
 - 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną.

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

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

- 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmują drogi publiczne:
 - a) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZ.1**, ul. Kamińskiego – 2x2,
 - b) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.1**, ul. Malborska – 1x2;
- 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
 - a) **KDD.1** – ul. Mochnackiego – 1x2,
 - b) **KDD.2** – ul. Łabędzia – 1x2,
 - c) **KDD.3** – ul. Gryglewskiego – 1x2,
 - d) **KDD.4** – północny fragment ul. Szczęśliwej – 1x2,
 - e) **KDD.5** – ul. Makowa – 1x2,
 - f) **KDD.6** – ul. Zmartwychwstania Pańskiego – 1x1,
 - g) **KDD.7** – północny fragment ul. Heltmana – 1x2,
 - h) **KDD.8** – ul. Dauna – 1x2,
 - i) **KDD.9** – południowy fragment ul. Heltmana – 1x2,
 - j) **KDD.10** – południowy fragment ul. Szczęśliwej – 1x2,
 - k) **KDD.11** – ul. Krawiecka – 1x2,
 - l) **KDD.12** – ul. Szkolna – 1x2,
 - m) **KDD.13** – ul. Poprzeczna oraz ul. Skowronia – 1x2,
 - n) **KDD.14** – ul. Zana – 1x2,
 - o) **KDD.15** – ul. Zabawa – 1x2,
 - p) **KDD.16** – sięgacz z ul. Malborskiej – 1x2;
- 3) w obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach:
 - a) **KDZ.1**,
 - b) **KDL.1**,
 - c) **KDD.15**;
- 4) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod:
 - a) drogę w terenie **KDZ.1** – do 27 m,
 - b) drogę w terenie **KDL.1** – do 9 m,
 - c) drogę w terenie **KDD.1** – do 11 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 20 m w rejonie skrzyżowań,
 - d) drogę w terenie **KDD.2** – do 9 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 18 m w rejonie skrzyżowań,
 - e) drogę w terenie **KDD.3** – do 10 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 21 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.13**,
 - f) drogę w terenie **KDD.4** – do 11 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 16 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.13**,
 - g) drogę w terenie **KDD.5** – do 8 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 15 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.13**,
 - h) drogę w terenie **KDD.6** – do 6 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 15 m w rejonie skrzyżowań z drogami w terenie **KDD.1** oraz **KDD.12**,
 - i) drogę w terenie **KDD.7** – do 12 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 16 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZ.1**,
 - j) drogę w terenie **KDD.8** – do 7 metrów, z dopuszczeniem poszerzeń: do 10 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZ.1** oraz do 14 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,
 - k) drogę w terenie **KDD.9** – do 13 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 15 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,

- l) drogę w terenie **KDD.10** – do 10 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 16 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.13**,
 - m) drogę w terenie **KDD.11** – do 12 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 16 m w rejonie skrzyżowań z drogami w terenie **KDL.1** oraz **KDD.13**,
 - n) drogę w terenie **KDD.12** – do 9 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 32 m w rejonie skrzyżowań z drogami w terenie **KDL.1** i **KDD.13**, oraz do 13 m w sąsiedztwie terenu **Uks.1**,
 - o) drogę w terenie **KDD.13** – do 12 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 21 m w rejonie skrzyżowań z drogami w terenie **KDD.7** i **KDD.1**,
 - p) drogę w terenie **KDD.14** – do 8 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 14 m w rejonie skrzyżowań oraz do 13 m w sąsiedztwie terenu **ZP.4**,
 - q) drogę w terenie **KDD.15** – do 7 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 13 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,
 - r) drogę w terenie **KDD.16**;
- 5) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają:
- a) tereny dróg wewnętrznych:
 - **KDW.1** – sięgacz z ul. Malborskiej (**KDL.1**),
 - **KDW.2** – sięgacz z ul. Mochackiego (**KDD.1**),
 - b) teren ciągu pieszego, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg pieszy: **KDX.1** – o szerokości do 2 m.
2. Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmuje:
- 1) budowę nowego odcinka ciągu pieszego w terenie: **KDX.1**;
 - 2) przebudowę dróg w terenach: **KDZ.1**, **KDL.1**, **KDD.1** – **KDD.16**.
3. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.
4. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.
5. Oznacza się na rysunku planu przebieg ogólnomiejskiego układu tras rowerowych w terenie **KDZ.1**.
6. Dopuszcza się we wszystkich terenach za wyjątkiem **Terenów ZP** lokalizację innych tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.
7. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia:
- 1) rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami (w tym z dysfunkcją wzroku);
 - 2) rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.
8. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) określa się minimalną liczbę miejsc postojowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
 - a) budynki w zabudowie jednorodzinnej: 2 miejsca na 1 dom,
 - b) budynki w zabudowie wielorodzinnej: 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - c) hotele: 10 miejsc na 100 pokoi,
 - d) 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) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości: 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) budynki kultury - teatry, kina, sale koncertowe: 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - k) budynki kultury - sale wystawowe, muzea: 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
 - l) budynki kultury religijnej: 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
 - m) budynki oświaty: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - n) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - o) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): 10 miejsc na 100 studentów,
 - p) budynki opieki zdrowotnej: 30 miejsc na 100 łóżek,
 - q) budynki opieki społecznej i socjalnej: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - r) budynki obsługi bankowej: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - s) obiekty handlu - 2000 m² pow. sprzedaży i niżej: 30 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,
 - t) budynki gastronomii: 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - u) budynki innych usług: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - v) budynki biur: 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - w) obiekty sportowe lokalne - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 30 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 2) niezależnie od pkt 1, nakazuje się zapewnienie dodatkowo, poza istniejącymi, jednego miejsca postojowego dla inwestycji, w przypadku zamiaru wykonania robót budowlanych, polegających na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie;
- 3) utrzymuje się dotychczasową liczbę miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:
- a) remoncie,
 - b) termomodernizacji,
 - c) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami, sztybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych,
 - d) rozbudowie, o ile nie spowoduje to zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkaniowych;
- 4) w ramach miejsc postojowych określonych w pkt 1 lit. b-w nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;
- 5) określa się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
- a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej: 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) hotele: 10 miejsc na 100 pokoi,
 - c) domy studenckie: 30 miejsc na 100 łóżek,
 - d) internaty, domy dziecka: 30 miejsc na 100 łóżek,
 - e) pensjonaty, domy wypoczynkowe: 15 miejsc na 100 łóżek,
 - f) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości: 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- g) budynki kultury - teatry, kina, sale koncertowe: 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - h) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - i) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): 20 miejsc na 100 studentów,
 - j) budynki opieki zdrowotnej: 5 miejsc na 100 łóżek,
 - k) budynki handlu - 2000 m² pow. sprzedaży i niżej: 10 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - l) budynki gastronomii: 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - m) budynki innych usług: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - n) budynki biur: 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - o) obiekty sportowe lokalne - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 6) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów dla potrzeb danego obiektu nakazuje się lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej lub zgłoszeniem;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1 i 5), miejsc postojowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów także w obrębie terenu drogi publicznej: **KDD.12** w sąsiedztwie terenu **Uks.1**;
 - 8) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 5), stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie terenu drogi oraz **KDD.14** w sąsiedztwie terenu **ZP.4**.
9. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc postojowych:
- 1) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych w terenach oznaczonych symbolami **KDZ.1, KDL.1, KDD.1 – KDD.11, KDD.13, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDX.1, ZP.1 – ZP.4** oraz w **strefie ochrony zieleni i strefie zieleni w ramach terenów inwestycyjnych**;
 - 2) miejsca postojowe należy realizować jako naziemne;
 - 3) dopuszcza się realizację parkingów/garaży podziemnych (w tym również wielopoziomowych) w Terenach **MN/U.1 – MN/U.4, MN/U.8 – MN/U.10, MN/U.12, U.2 – U.4**.
10. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:
- 1) wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obsługi przez istniejącą sieć linii tramwajowych w ciągu ulicy Wielickiej;
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru dopełniają miejskie oraz aglomeracyjne linie autobusowe w ciągu ulicy Kamińskiego i ul. Malborskiej.

Wysokość stawki procentowej

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

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 15. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zielenią towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane, takie jak:

- 1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
- 2) niewyznaczone na rysunku planu dojścia piesze i dojazdy, zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi;
- 3) obiekty małej architektury, altany;
- 4) miejsca postojowe za wyjątkiem terenów zgodnie z ustaleniami § 13;
- 5) budynki gospodarcze, garaże, wiaty za wyjątkiem terenów: **ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4 i Terenów Komunikacji**.

§ 16. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13, MN.14, MN.15, MN.16, MN.17, MN.18, MN.19**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną.

2. W zakresie sposobu kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,8**;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy: **11 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **8 m**;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat, altan: **5 m**;
 - 6) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek:
 - a) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego: **700 m²**,
 - b) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej: **500 m²**.
3. W wyznaczonym terenie **MN.1** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem **E.3**, o którym mowa w § 9 ust.1 pkt 3.
4. W wyznaczonym terenie **MN.18** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem **E.2**, o którym mowa w § 9 ust.1 pkt 2.
5. Dla obiektu oznaczonego symbolem **E.2** ustala się:
 - 1) nakaz ochrony w zakresie:
 - a) bryły, gabarytów, kształtu dachu, detali architektonicznych, artykulacji,
 - b) drzwi wejściowych oraz stolarki okiennej (zachowanie/odtworzenia), rodzaju pokrycia dachowego;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) adaptację poddasza z doświetleniem w formie okien połaciowych rozmieszczonych symetrycznie,
 - b) zmianę zadaszenia ganku na daszek dwuspadowy z kalenicą poniżej kalenicy dachu głównego.

6. W wyznaczonym terenie oznaczonym symbolem **MN.8** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem **E.4**, o którym mowa w § 9 ust.1 pkt 4.

§ 17. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczone symbolami **MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.8, MN/U.9, MN/U.10, MN/U.11, MN/U.12**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi.

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

1) dla zabudowy jednorodzinnej:

- a) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,8**,
- d) maksymalną wysokość zabudowy: **11 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **8 m**,
- e) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat, altan: **5 m**,
- f) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek:
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego: **700 m²**,
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej: **500 m²**;

2) dla zabudowy usługowej w Terenach **MN/U.1, MN/U.2, MN/U.3, MN/U.4, MN/U.8, MN/U.9, MN/U.10**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,6**,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: **16 m**;

3) dla zabudowy usługowej w Terenie **MN/U.11**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **9 m**;

4) dla zabudowy usługowej w Terenie **MN/U.12**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**,
- c) maksymalną wysokość zabudowy między linią regulacyjną wysokości zabudowy a ul. Henryka Kamieńskiego: **16 m** w pozostałej części terenu: **13 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **9 m**.

§ 18. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczony symbolem **MN/U.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość utrzymania funkcji istniejących budynków zamieszkania zbiorowego (plebanii i domu katechetycznego).

3. W ramach wyznaczonego przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów sportu i rekreacji;
- 2) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
- 3) placów zabaw.

4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,8**,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: **11 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **8 m**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat, altan: **5m**,
 - f) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek:
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego: **700 m²**,
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej: **500 m²**;
 - 2) dla zabudowy usługowej:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **9 m**.

§ 19. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone symbolami **MN/U.6, MN/U.7**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną lub pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dla zabudowy jednorodzinnej:
 - a) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,8**,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: **11 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **8 m**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat, altan: **5 m**,
 - f) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek:
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego: **700 m²**,
 - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej: **500 m²**;
 - 2) dla zabudowy usługowej:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **9 m**.

§ 20. 1. Wyznacza się **Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony symbolem **MWni/MN.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności lub zabudowę jednorodziną.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wyłączeniem możliwości budowy dodatkowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3. W zakresie kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,8**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **11 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **8 m**;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat, altan: **5 m**.

§ 21. 1. Wyznacza się **Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności**, oznaczony symbolem **MWni.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności.

2. W zakresie kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **40%**;
 - 3) ze względu na zakaz, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 utrzymanie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy w wielkości: **1,0**;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**, przy czym maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, wiat, altan: **5 m**.

§ 22. 1. Wyznacza się **Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolami **MWi.1, MWi.2, MWi.3, MWi.4, MWi.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

2. W ramach wyznaczonego przeznaczenia dopuszcza się także lokalizację:
 - 1) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
 - 2) placów zabaw.
3. W Terenie oznaczonym symbolem **MWi.5** w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenu **MWi.1: 20%**,
 - b) dla terenu **MWi.2: 10%**,
 - c) dla terenu **MWi.3: 10%**,
 - d) dla terenu **MWi.4: 10%**,
 - e) dla terenu **MWi.5: 10%**;
 - 3) ze względu na zakaz, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 utrzymanie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy w wielkości:
 - a) dla terenu **MWi.1: 1,8**,
 - b) dla terenu **MWi.2: 1,5**,
 - c) dla terenu **MWi.3: 0,8**,
 - d) dla terenu **MWi.4: 1,1**,
 - e) dla terenu **MWi.5: 1,7**;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu **MWi.1: 13 m**,
 - b) dla terenu **MWi.2: 13 m**,
 - c) dla terenu **MWi.3: 13 m**,

- d) dla terenu **MWi.4: 10 m**,
- e) dla terenu **MWi.5: 10 m**.

§ 23. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

- 2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 - 1,2**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **9 m**.

§ 24. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **U.2, U.3, U.4**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

- 2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) W **Terenie U.2**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,6**,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy między linią regulacyjną wysokości zabudowy a ul. Henryka Kamieńskiego: **16 m** w pozostałej części terenu: **13 m**;
 - 2) W **Terenach U.3, U.4**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,6**,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: **16 m**.

§ 25. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uks.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi o charakterze sakralnym.

- 2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego (np.: domów opieki, domu pielgrzyma itp.).
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **9 m**.

§ 26. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uo.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty i wychowania.

- 2. W ramach wyznaczonego przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów sportu i rekreacji;
 - 2) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
 - 3) placów zabaw.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**, a przy realizacji obiektów z dachem płaskim: **9 m**.
- 4. W wyznaczonym terenie znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem **E.1**, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 dla którego

ustala się:

- 1) nakaz ochrony bryły, gabarytów, artykulacji, detalu architektonicznego, kształtu dachu, stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) w przypadku wymiany obecnych nowoczesnych drzwi wejściowych, nakazuje się powtórzenia historycznej formy i podziałów stolarki pierwotnej.

§ 27. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej istniejącej**, oznaczone symbolem **Ui.1, Ui.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania ustala się:
 - 1) dla Terenu **Ui.1**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,6**,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**;
 - 2) dla Terenu **Ui.2**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20%**,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,8**,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**.
3. W wyznaczonym terenie **Ui.1** znajduje się zespół obiektów jako dobra kultury współczesnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K.1**, o których mowa w § 9 ust. 3.

§ 28. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **ZP.1, ZP.2, ZP.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne skwery i zieleńce.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych obsługujących tereny zieleni, takich jak:
 - 1) obiekty małej architektury;
 - 2) altany.
3. W **Terenie ZP.3** dopuszcza się lokalizację przystanku komunikacji miejskiej.
4. W zakresie zagospodarowania terenów, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**.
5. W wyznaczonym terenie **ZP.1** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem **E.5**, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 5.

§ 29. 1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZP.4**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń sportu i rekreacji;
 - 2) placów zabaw;
 - 3) urządzeń wodnych – stawów, oczek wodnych wraz z pomostami i mostkami;
 - 4) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
 - 5) ścieżek dydaktycznych;
 - 6) ścieżek zdrowia;
 - 7) obiektów budowlanych obsługujących tereny zieleni, takich jak:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) altany.
3. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**.

§ 30. 1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, z podziałem na:

- 1) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
 - a) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ.1**,
 - b) klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL.1**,
 - c) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD.1 – KDD.16**;
 - 2) **Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **KDW.1 – KDW.2**;
 - 3) **Teren ciągu pieszego** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg pieszy, oznaczony symbolem **KDX.1**.
2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi potrzebom zarządzania drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego oraz ochronie akustycznej przyległych terenów.
 3. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
 - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;
 - 3) zieleni towarzyszącej;
 - 4) obiektów małej architektury.
 4. Tereny dróg wewnętrznych (**KDW.1 – KDW.2**) są przeznaczone pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.
 5. W terenach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą;
 - 2) obiektów małej architektury.
 6. Teren ciągu pieszego (**KDX.1**) przeznaczony jest pod budowle do obsługi ruchu pieszego – wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.
 7. W terenie ciągu pieszego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogą.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, uchwalany przez Radę Miasta Krakowa na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) zwanej dalej ustawą.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr CIV/2696/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska”.

Celem planu jest:

- 1) ochrona istniejącego układu urbanistycznego polegająca na ograniczeniu nadmiernego zagęszczenia terenów istniejącej zabudowy oraz na utrzymaniu funkcji zabudowy jednorodzinnej;
- 2) porządkowanie obecnych i przyszłych procesów inwestycyjnych poprzez stworzenie zasad zagospodarowania obszaru w celu zrównoważonego rozwoju terenów zabudowy jednorodzinnej;
- 3) wyznaczenie terenów ogólnodostępnych, służących wszystkim mieszkańcom, w tym terenów infrastruktury społecznej, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, terenów zieleni, sportu i rekreacji wraz z ciągami pieszymi.

Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), sporządzony zgodnie z wymaganiami ustawy, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Następnie projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu. Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 24 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. Sposób rozpatrzenia uwag wymagał ponowienia procedury planistycznej.

W wyniku uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu wprowadzono w projekcie planu zmiany, które wymagały ponownego ustawowego opiniowania i uzgodnień oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 64 uwagi oraz pisma, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej.

Rada Miasta Krakowa, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) zwanego dalej Studium. Zgodnie z przepisami ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ocena zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium została zawarta w *Uzasadnieniu rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska”*, które zostało opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym, że w ocenie Prezydenta Miasta Krakowa, projekt uchwały o planie jest zgodny z ustaleniami Studium zostaje przedstawiony Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Malborska”.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miasta Krakowa podejmuje również:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje „listę” uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 ze zm.) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych. Opracowanie to jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych sporządzonej zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.