

ZARZĄDZENIE Nr 1657/2021
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 22 czerwca 2021 r.

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

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 i 1378) oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), 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 „Morelowa”, 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 „Morelowa” 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
„Morelowa”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 922), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morelowa”, 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 XV/306/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morelowa” i obejmują obszar położony w zachodniej części Krakowa, w Dzielnicy VII Zwierzyniec, ograniczony:

- 1) od północy (rozpoczynając od północno-zachodniego narożnika w kierunku wschodnim) - północną granicą ul. Józefa Becka, wschodnią granicą działki nr 174 obr. 7 Krowodrza, północną granicą działek nr: 179/2, 179/6, 187/3, 203/9, 207 obr. 7 Krowodrza, wschodnią granicą ul. Nad Zalewem, południową granicą działek nr 1/2, 10/3, 11/3 obr. 9 Krowodrza;
- 2) od wschodu – ul. Jesionową;
- 3) od południa – ul. Królowej Jadwigi;
- 4) od zachodu – wschodnią granicą ul. Pylnej, zachodnią granicą działek nr: 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215/1 obr. 7 Krowodrza, zachodnią granicą ulicy Marynarskiej.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 59,4 ha.

§ 2. 1. Uchwala 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, niebędącymi ustaleniami planu, są:

- 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) dane przestrzenne, stanowiące załącznik **Nr 4**.

§ 3. Celem planu jest określenie zasad kształtowania przestrzeni, znajdujących się w sąsiedztwie lotniska Kraków-Balice, a także:

- 1) ustalenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- 2) utrwalenie tradycyjnego charakteru willowej dzielnicy i ustalenie warunków jej zachowania i uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju i uzupełniania usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;
- 4) wykluczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym, negatywnie wpływającej na istniejący charakter dzielnicy oraz powodującej nadmierne dogęszczenie obszaru, już znacznie zainwestowanego;
- 5) określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie parkowania pojazdów.

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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 5) **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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351);
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji budynków z wyjątkiem:
 - a) okapu, gzymsu, balkonu, loggii lub daszku nad wejściem,
 - b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, pochylnie lub rampy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922);

- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
 - a) powierzchni elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) zewnętrznych obiektów pomocniczych np. szklarni i przybudówek;
- 11) **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 do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 12) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 i 471 oraz z 2021 r. poz. 11, 282, 234 i 784), mierzoną od poziomu terenu istniejącego; a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
- 19) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu;
- 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) **poziomie terenu istniejącego** – należy przez to rozumieć rzędną terenu, wynikającą dla danego miejsca z danych zawartych na mapie zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia planu;
 - 23) **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.
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) granica strefy ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą;
- 6) strefa dopuszczonego dojazdu;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej dla usług sportu i rekreacji;
- 8) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **MN.1 - MN.11 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,
 - b) **MNi.1 - MNi.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
 - c) **MN/U.1 - MN/U.3 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub zabudowę budynkami usługowymi,
 - d) **MN/US.1 - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługami sportu i rekreacji** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub zabudowę budynkami sportu i rekreacji,
 - e) **MWi.1 - MWi.4 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - f) **U.1 i U.2 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - g) **US.1 – Teren sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod terenowe urządzenia sportowe,
 - h) **ZP.1 – Teren zieleni urządzonej** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park miejski - „Park Rzeczny Rudawy”,
 - i) **ZPo.1 – ZPo.7 - Tereny zieleni urządzonej** o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,
 - j) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
 - **KDZ.1 i KDZ.2 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym

- przeznaczaniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - **KDL.1 – KDL.3 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
 - **KDD.1 - KDD.6 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - **KDW.1 - KDW.8 – Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
 - **KDX.1 – Teren ciągu pieszego**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg pieszy,
- k) **G.1 – Teren infrastruktury technicznej – gazownictwo**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury gazownictwa.
2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) główne osie widokowe;
 - 2) główne ciągi widokowe;
 - 3) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków (oznaczone symbolami E1-E3);
 - 4) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - kapliczka (oznaczona symbolem E4);
 - 5) stanowisko archeologiczne punktowe ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych;
 - 6) układ dróg Twierdzy Kraków wg Studium;
 - 7) drzewa i grupy drzew odznaczające się w krajobrazie/cenne przyrodniczo;
 - 8) sztuczny zbiornik wodny;
 - 9) rowy;
 - 10) zarurowane koryto rowu (w tym przebieg orientacyjny);
 - 11) granica obszaru udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 - Dolina rzeki Wisła (Kraków), zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną Decyzją Ministra Środowiska z dnia 12.01.2016 r., znak DGK-II.4731.94.2015.AJ;
 - 12) orientacyjna linia określająca odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej rzeki Rudawy;
 - 13) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego;
 - 14) izofony hałasu drogowego wg Mapy akustycznej Miasta Krakowa z 2017 r.:
 - a) LDWN=68 dB,
 - b) LDWN=64 dB,
 - c) LN=59 dB;
 - 15) granica strefy w odległości 1,5 km od osi istniejącej drogi startowej lotniska Kraków – Balice wraz ze strefą;
 - 16) powierzchnie ograniczające przeszkody w zakresie od 283 m n.p.m do 350 m n.p.m dla istniejącej drogi startowej lotniska Kraków – Balice;
 - 17) powierzchnie ograniczające przeszkody w zakresie od 284 m n.p.m. do 354 m n.p.m dla nowoprojektowanej drogi startowej lotniska Kraków – Balice;
 - 18) przebieg głównych/łącznikowych tras rowerowych wg Studium;
 - 19) istniejący kolektor kanalizacji sanitarnej.

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 lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
4. Zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
5. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) w Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.1: 800 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 2) w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.2 - MN.11: 700 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 3) w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - MN/U.1 - MN/U.3: 700 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 4) w Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługami sportu i rekreacji - MN/US.1: 700 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
 - 5) dla pozostałej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy

§ 7. 1. W odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się możliwość:

- 1) przebudowy, remontu i odbudowy niezależnie od ustaleń planu;
- 2) rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami planu oraz – niezależnie od ustaleń planu – rozbudowy w zakresie:
 - a) termomodernizacji,
 - b) wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych,
 - c) wykonania pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami.
2. Ustala się możliwość utrzymania istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych w tych budynkach, bez możliwości dalszej rozbudowy budynku poza tę linię.
3. Dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie, dopuszcza się:
 - 1) prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
 - 2) prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych.

4. Na nieruchomościach, których aktualnie istniejący wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest mniejszy, niż ustalony w planie - dopuszcza się realizację robót budowlanych polegających na przebudowie lub remoncie obiektów budowlanych.
5. Wskazuje się powierzchnie ograniczające przeszkody w zakresie od 283 m n.p.m. do 350 m n.p.m. dla istniejącej drogi startowej lotniska Kraków – Balice, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska.
6. Wskazuje się powierzchnie ograniczające przeszkody w zakresie od 284 m n.p.m. do 354 m n.p.m. dla nowoprojektowanej drogi startowej lotniska Kraków – Balice, zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym.
7. W przypadku powierzchni ograniczających, o których mowa w ust. 5 i 6, nakładających się jedna na drugą, za obowiązującą przyjmuje się powierzchnię położoną niżej.
8. Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska Kraków - Balice, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
9. Na części obszaru planu wyznaczono strefę w odległości 1,5 km od osi istniejącej drogi startowej lotniska Kraków - Balice, w której zabrania się hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
10. Na całym obszarze planu obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające ze stref ochronnych dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), wynoszące od 280 m n.p.m. do 300 m n.p.m.
11. Zasady odnoszące się do elewacji budynków:
 - 1) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych, takich jak:
 - a) „siding” z tworzyw sztucznych,
 - b) blacha falista i trapezowa,
 - c) poliwęglany;
 - 2) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
 - 3) przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych mogących powodować zagrożenie dla przelotu ptaków (np. ściany przeszklone lub materiały odbijające obraz otoczenia) należy zastosować rozwiązania minimalizujące możliwość kolizji.
12. Zasady kształtowania dachów:
 - 1) nakaz kształtowania dachów jako:
 - a) spadzistych: dwuspadowych / wielospadowych,
 - b) płaskich,
 - c) łukowych - jedynie dla budynków sportu i rekreacji w Terenie MN/US.1,
 - d) zgodnie z indywidualnymi wytycznymi dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zawarto w ustaleniach szczegółowych;
 - 2) zakaz stosowania w obrębie jednej działki dachów spadzistych i płaskich jednocześnie, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 3) geometrię dachów spadzistych należy kształtować według następujących zasad:
 - a) nakaz kształtowania dachów o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) zakaz stosowania:
 - dachów mansardowych i pseudomansardowych,
 - dachów pilastych,
 - połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie,
 - c) na budynkach gospodarczych i garażach dopuszczenie dachów o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

- d) przebieg kalenicy równoległy do dłuższego boku budynku, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to zabudowy bliźniaczej;
- 4) dopuszczenie wykonania niezadaszonych tarasów:
 - a) nad przedostatnią kondygnacją w budynkach mieszkalnych lub usługowych przekrytych dachem spadzistym, przy czym maksymalna powierzchnia tarasu nie może stanowić więcej niż 20% rzutu poziomego budynku,
 - b) nad ostatnią kondygnacją w budynkach mieszkalnych lub usługowych przekrytych dachem płaskim,
 - c) na garażach i budynkach gospodarczych, dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 5) dopuszczenie doświetlenia pomieszczeń przez połącze dachowe poprzez możliwość:
 - a) przeszklenia dachów,
 - b) na dachach płaskich - stosowania świetlików,
 - c) na dachach spadzistych - doświetlenia lukarnami lub oknami połaciowymi, lub facjatami zgodnie z następującymi zasadami:
 - w budynkach mieszkalnych i usługowych możliwość doświetlenia poddasza za pomocą lukarn lub okien połaciowych lub facjat,
 - w budynkach gospodarczych i garażach możliwość doświetlenia poddasza za pomocą okien połaciowych,
 - łączna szerokość lukarn / facjat nie może przekraczać 1/3 szerokości odpowiedniej elewacji,
 - lukarny / okna połaciowe / facjaty należy lokalizować w osiach otworów okiennych lub drzwiowych, lub w osiach przestrzeni międzyokiennych, lub symetrycznie,
 - nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dla lukarn / facjat jak dla dachów budynku, z dopuszczeniem stosowania przekryć lukarn / facjat dachem płaskim,
 - nakaz stosowania jednolitej formy i wielkości lukarn / facjat na danym budynku;
- 6) w zakresie materiałów i kolorystyki pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:
 - a) do pokrycia dachów dwuspadowych / wielospadowych należy stosować materiały: dachówkę, blachodachówkę, blachę płaską, gont, a także ich imitacje,
 - b) do pokrycia dachów płaskich możliwość stosowania dowolnych materiałów,
 - c) do pokrycia dachów płaskich lub na tarasach dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny,
 - d) wymagana kolorystyka dachów: w jednolitych w odcieniach szarości, brązu, czerwieni lub w kolorach odpowiadających naturalnemu kolorowi zastosowanego materiału.
- 13. Zasady odnoszące się do lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
 - 1) zakaz lokalizacji wolnostojących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne) na obiektach budowlanych w Terenach U.1, U.2;
 - 3) przy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy uwzględnić wyznaczone w planie maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych Terenach oraz maksymalną wysokość zabudowy w granicach powierzchni ograniczających lotnisko, o których mowa w ust. 5 i 6.

14. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
- 1) obiektów lokalizowanych wyłącznie na czas trwania wystaw, pokazów i imprez, ale nie dłużej niż 30 dni – w Terenie US.1;
 - 2) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Cały obszar planu zawiera się w otulinie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

2. Północna część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – Dolina rzeki Wisły (Kraków), oznaczonego na rysunku planu (zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną Decyzją Ministra Środowiska z dnia 12.01.2016 r., znak: DGK-II.4731.94.2015.AJ).
3. W granicach planu występują siedliska chronionych gatunków zwierząt.
4. Obszar planu pozostaje w zasięgu - oznaczonego na rysunku planu - obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego.
5. Na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat), ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji: zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, domu dziecka, domu rencistów oraz budynków użyteczności publicznej z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej (związanych ze stałym przebywaniem osób o ograniczonych możliwościach poruszania się);
 - 2) obowiązek stosowania rozwiązań polegających na: odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem albo zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowanie materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.
6. W odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.
7. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.
8. W zakresie ochrony przed hałasem, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:
 - 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN.1 – MN.11) oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej (MWi.1 – MWi.4) jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U.1 i MN/U.2 jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 3) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U.3 jako teren „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”;
 - 4) w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługami sportu i rekreacji MN/US.1 jako teren „pod zabudowę mieszkaniowo - usługową”.
9. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji:
 - 1) infrastruktura techniczna;

- 2) budowle piętrzące wodę;
 - 3) budowle przeciwpowodziowe, a także regulacja wód;
 - 4) drogi oraz obiekty mostowe.
10. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.
 11. W obszarze planu znajdują się rowy, dla których ustala się:
 - 1) nakaz zachowania funkcji odwadniającej lub nawadniającej;
 - 2) nakaz stosowania koryt otwartych;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków w odległości 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych służących zapewnieniu ochrony przeciwpowodziowej;
 - 4) dopuszczenie wykonywania robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych, bez możliwości zarurowania pozostałych odcinków koryta.
 12. Dla rowów zlokalizowanych w wydzielonych terenach komunikacji dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowów, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych z możliwością zarurowania odcinków koryta (przy zastosowaniu urządzeń przejmujących funkcję drenującą koryta otwartego).
 13. Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.
 14. Dopuszcza się lokalizację konstrukcji oporowych.
 15. Zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych.
 16. Zakaz wykonywania prac ziemnych polegających na nadsypywaniu terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego, z wyjątkiem wykorzystania wydobytych mas ziemnych w trakcie robót budowlanych na terenie, na którym zostały wydobyte.
 17. Nakaz zachowania istniejącego systemu drenarskiego, a w przypadku jego przebudowy, nakaz zachowania jego funkcji drenującej.

Zasady kształtowania krajobrazu, w tym ochrony i kształtowania zieleni

- § 9. 1.** Podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalna możliwa ochrona zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu.
2. Wzdłuż ulic klasy zbiorczej w Terenach Komunikacji KDZ.1, KDZ.2 należy wprowadzić pasma zadrzewień lub zakrzewień, o ile istnieje wystarczająca rezerwa terenów w liniach rozgraniczających drogi oraz nie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
 3. W celu realizacji pasm zadrzewień, o których mowa w ust. 2, ustala się nakaz wydzielenia w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m przy realizacji szpalerów drzew, albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa.
 4. W przypadku braku możliwości zapewnienia normatywnych szerokości chodników dla pieszych dopuszcza się odstępstwo od realizacji zapisów ust. 2 i 3.
 5. W zakresie zasad kształtowania i urządzania zieleni ustala się nakaz realizacji komponowanej zieleni poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych), o powierzchni nie

mniejszej niż 50% z ustalonej wielkości minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną i oznacza na rysunku planu następujące zabytki ujęte w **gminnej ewidencji zabytków**:

- 1) dworek w d. zespole folwarcznym, ul. Jesionowa 12 - symbol **E1**;
 - 2) dom o charakterze dworcowym, ul. Królowej Jadwigi 227 - symbol **E2**;
 - 3) zagroda złożona z drewnianej chałupy oraz budynków gospodarczych, ul. Nad Zalewem 1 - symbol **E3**;
 - 4) kapliczka filarowo-skrzynkowa na dz. nr 343/1 obr. 9 Krowodrza - symbol **E4**.
2. W odniesieniu do obiektów zabytkowych ustala się:
- 1) strefę ochrony konserwatorskiej, w granicach której ustala się nakaz:
 - a) dostosowania noworealizowanej zabudowy do chronionych budynków zabytkowych – pod względem skali oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów (kamień, cegła, drewno),
 - b) lokalizowania nowych obiektów z zachowaniem tradycyjnego charakteru układu zagrodowego, z wewnętrznym dziedzińcem/ogrodem na osi, symetrycznie względem południowej części strefy, gdzie zlokalizowane są budynki zabytkowe;
 - 2) ochronę konserwatorską na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów (dla obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1-4).
3. W celu ochrony zabytków archeologicznych:
- 1) wskazuje się do ochrony i oznacza na rysunku planu **stanowisko archeologiczne**, ujęte w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych: Kraków – Wola Justowska 11 (AZP 102-56; 165);
 - 2) cały obszar planu obejmuje się **archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej** ze względu na występowanie na jego obszarze zabytków archeologicznych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 11.** 1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- 1) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w oświetlenie;
 - 2) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni i oświetlenia;
 - 3) nakaz zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo: egzotycznych odmian i gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus* przy realizacji i utrzymaniu zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej;
 - 4) 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.

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

§ 12. 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 nowo wydzielanych działek:
 - a) w Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN.1 : 800 m²,
 - b) w pozostałych Terenach: 700 m².
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m;
- 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które należy wyznaczać odpowiednio do potrzeb.

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

§ 13. 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, chyba że ustalenia Rozdziału III stanowią inaczej;
 - 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;
 - 7) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem instalacji, o których mowa w pkt. 8;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru przeznaczonych wyłącznie do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, o ile ich moc nie przekracza wartości określonej w § 6 ust 4.
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, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 246,00 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) zastosowania szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni;
 - 4) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: \varnothing 250 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
 - 5) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej: \varnothing 300 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji lub cieku, rowu, 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) zaspokajanie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), z zastrzeżeniem § 6 ust 4;
 - 2) dopuszczenie zaopatrzenia obiektów w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego;
 - 3) parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
 - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci cieplnej, 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 ust. 1 pkt 7 oraz § 6 ust. 4;
 - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną lub napowietrzną;
 - 3) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnątrzowych 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

§ 14. 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. Nad Zalewem – 1x2,
 - b) droga klasy zbiorczej w Terenie KDZ.2 - ul. Królowej Jadwigi – 1x2,
 - c) droga klasy lokalnej w Terenie KDL.1 – ul. Jesionowa – 1x2,
 - d) droga klasy lokalnej w Terenie KDL.2 – ul. Pylna – 1x2,
 - e) droga klasy lokalnej w Terenie KDL.3 – ul. Pylna – 1x2;
- 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
 - a) **KDD.1** - ul. Marynarska - 1x2,
 - b) **KDD.2** - ul. Józefa Becka - 1x2,
 - c) **KDD.3** - ul. Na Wierzchowinach (od skrzyżowania z ul. Dolina, na zachód) - 1x2,
 - d) **KDD.4** - ul. Na Wierzchowinach (od skrzyżowania z ul. Królowej Jadwigi do skrzyżowania z ul. Dolina), ul. Dolina i ul. Morelowa - 1x2,
 - e) **KDD.5** – ul. Agrestowa – 1x2,
 - f) **KDD.6** – ul. Kogucia – 1x2;
- 3) w obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach:
 - a) KDZ.2,
 - b) KDL.1,
 - c) KDL.2,
 - d) KDL.3;
- 4) dla poszczególnych klas dróg (położonych w granicach planu) ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod:
 - a) drogę klasy zbiorczej:
 - KDZ.1 - do 16 m, z fragmentarycznym poszerzeniem do 29 m na skrzyżowaniu,
 - KDZ.2 - do 9 m, z fragmentarycznym poszerzeniem do 11 m na skrzyżowaniu,
 - b) drogę klasy lokalnej:
 - KDL.1 - do 8 m, z fragmentarycznym poszerzeniem do 13 m na łuku,
 - KDL.2 - do 2 m, z fragmentarycznym poszerzeniem do 4 m na skrzyżowaniu,
 - KDL.3 - do 2 m,
 - c) drogi klasy dojazdowej:

- KDD.1 - do 11 m, z fragmentarycznymi poszerzeniami do 21 m na łukach i do 25 m na skrzyżowaniu,
 - KDD.2 - do 10 m,
 - KDD.3 - do 6 m, z fragmentarycznymi poszerzeniami do 11 m na łukach i w miejscu do zawracania,
 - KDD.4 - do 10 m, z fragmentarycznymi poszerzeniami do 15 m na łukach,
 - KDD.5 - do 10 m, z fragmentarycznymi poszerzeniami do 12 m w miejscu do zawracania i do 13 m na skrzyżowaniu,
 - KDD.6 - do 8 m, z fragmentarycznymi poszerzeniami do 11 m na skrzyżowaniu i do 13 m w miejscu do zawracania;
- 5) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1 pkt 1 i 2, uzupełniają:
- a) tereny dróg wewnętrznych:
 - KDW.1 – ul. Jerzego Jurowicza, ul. Bronisława Czecha, dwa sięgacze: w stronę wschodnią tj. do działki nr 211/8 oraz w stronę północną tj. do działki nr 116/10,
 - KDW.2 – droga bez nazwy, sięgacz od drogi w terenie KDD.1 w stronę wschodnią tj. do działki nr 126/7,
 - KDW.3 – droga bez nazwy, sięgacz od drogi w terenie KDD.2 w stronę południową tj. do działki nr 157/16 oraz w stronę zachodnią tj. do działki 153/19,
 - KDW.4 – ul. Migdałowa, sięgacz od drogi w terenie KDD.4 w stronę północną tj. do działki nr 12/1,
 - KDW.5 – droga bez nazwy, sięgacz od drogi w terenie KDD.4 w stronę zachodnią tj. do działki nr 6/16,
 - KDW.6 – droga bez nazwy, sięgacz od drogi w terenie KDZ.2 (ul. Królowej Jadwigi) w stronę północną tj. do działki nr 71/2,
 - KDW.7 – droga bez nazwy, sięgacz od drogi w terenie KDD.4 w stronę południową tj. do działki nr 83/7,
 - KDW.8 – droga bez nazwy, sięgacz od drogi w terenie KDZ.1 (ul. Nad Zalewem) w stronę zachodnią tj. do działki nr 187/3,
 - b) teren ciągu pieszego o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny ciąg pieszy: KDX.1 – łączący tereny KDD.5 i KDD.6.
2. Rozbudowa/przebudowa układu komunikacyjnego dróg publicznych obejmie drogi w terenach: KDZ.1, KDZ.2, KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6.
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 KDD.1.
6. Dopuszcza się we wszystkich Terenach 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 dla samochodów, 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 – 10 miejsc na 100 łóżek,
 - f) pensjonaty, domy wypoczynkowe – 20 miejsc na 100 łóżek,
 - g) domy zakonne – 10 miejsc na 1 dom,
 - h) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe – 25 miejsc na 100 widzów (miejsca siedzących),
 - j) budynki kultury: sale wystawowe, muzea – 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
 - k) budynki kultu religijnego – 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
 - l) budynki oświaty – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - m) budynki szkolnictwa wyższego, nauki – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - n) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami) – 10 miejsc na 100 studentów,
 - o) budynki opieki zdrowotnej – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - p) budynki opieki społecznej i socjalnej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - q) budynki obsługi bankowej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - r) obiekty handlu – 2000 m² pow. sprzedaży i niżej – 30 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,
 - s) budynki gastronomii – 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - t) budynki innych usług – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - u) budynki biur – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - v) obiekty sportowe lokalne: korty tenisowe, baseny, boiska, itp. – 30 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
 - 2) utrzymuje się dotychczasową liczbę miejsc postojowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:
 - a) remoncie lub przebudowie niezwiązanej ze zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego, o ile nie spowoduje to zwiększenia liczby samodzielnych lokali mieszkalnych lub usługowych,
 - b) termomodernizacji,
 - c) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych,
 - d) rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie, o ile nie spowoduje to zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zwiększenia liczby samodzielnych lokali mieszkalnych lub usługowych;
 - 3) w ramach miejsc postojowych określonych w pkt. 1 lit. b-v nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;
 - 4) 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) pensjonaty, domy wypoczynkowe – 15 miejsc na 100 łóżek,
 - e) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe – 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - g) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - h) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): 10 miejsc na 100 studentów,
 - i) budynki opieki zdrowotnej – 5 miejsc na 100 łóżek,
 - j) obiekty handlu – 2000 m² powierzchni sprzedaży i niżej – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - k) budynki gastronomii – 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - l) budynki innych usług – 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - m) budynki biur – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - n) obiekty sportowe lokalne: korty tenisowe, baseny, boiska, itp. – 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1 i 4), miejsc postojowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów także w obrębie Terenów dróg publicznych dojazdowych i lokalnych – jako pasy i zatoki postojowe.
9. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc postojowych:
- 1) lokalizacja:
 - a) na poziomie terenu, pod warunkiem utrzymania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie,
 - b) wewnątrz obiektów budowlanych;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w Terenach: ZP.1, ZPo.1, ZPo.7.
10. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową: obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez miejskie linie autobusowe kursujące wzdłuż ulicy Królowej Jadwigi.

Wysokość stawki procentowej

§ 15. 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

§ 16. 1. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieszczą się:

- 1) zielen towarzysząca;

- 2) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, z wyjątkiem:
 - a) stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych,
 - b) mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - c) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o ile moc przekracza wartość określoną w § 6 ust. 4, a w przypadku instalacji wykorzystujących energię wiatru – instalacji innych, niż wskazane w § 13 ust. 1 pkt 8,
 - d) budynków infrastruktury technicznej w terenach US.1, ZP.1, ZPo.1-ZPo.7;
 - 3) trasy rowerowe i dojścia piesze niewyznaczone na rysunku planu.
2. Dodatkowo w przeznaczeniu Terenów: **MN.1 – MN.11, MNi.1 – MNi.3, MN/U.1 - MN/U.3, MN/US.1, MWi.1 – MWi.4, U.1 i U.2** mieszczą się obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:
- 1) miejsca postojowe naziemne,
 - 2) parkingi / garaże:
 - a) podziemne / wbudowane w części podziemne budynków,
 - b) wbudowane w partery budynków,
 - c) garaże wolnostojące;
 - 3) dojazdy niewyznaczone na rysunku planu.

§ 17.1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN.1 – MN.11**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną realizowaną jako budynki jednorodzinne w układzie wolnostojącym albo bliźniaczym.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o innej funkcji, niż określona w ust. 1, w tym zabudowy wielorodzinnej, z możliwością remontu i przebudowy. W przypadku odbudowy obowiązuje zakaz przekroczenia poprzednich charakterystycznych parametrów zabudowy takich jak powierzchnia zabudowy i wysokość.
3. Dla terenów MN.1 – MN.11 ustala się zakaz zabudowy budynkami jednorodzinnymi w układzie szeregowym.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dla terenu **MN.1**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
 - 2) dla terenu **MN.2**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
 - 3) dla terenu **MN.3**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
 - 4) dla terenu **MN.4**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,

- d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 5) dla terenu **MN.5**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 6) dla terenu **MN.6**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 7) dla terenu **MN.7**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 8) dla terenu **MN.8**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 9) dla terenu **MN.9**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 10) dla terenu **MN.10**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 11) dla terenu **MN.11**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,6,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
5. W wyznaczonym terenie MN.8 znajduje się obiekt, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E1 pod adresem ul. Jesionowa 12 - dworek w dawnym zespole folwarcznym.
6. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 5, ustala się:
- 1) nakaz ochrony budynku - ochronie podlega:

- a) bryła, gabaryty, kształt dachu, rodzaj materiału pokrycia dachu – z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) kompozycja, artykulacja, dekoracja elewacji wraz z historyczną formą, podziałami i profilami stolarki okiennej oraz drzwiowej;
- 2) zakazy:
- a) stosowania materiałów ahistorycznych (takich jak np. siding, tynki mozaikowe),
 - b) termoizolacji w sposób powodujący zacieranie oryginalnych detali oraz artykulacji i dekoracji elewacji;
- 3) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania poddasza z doświetleniem poprzez:
- a) okna połaciowe rozmieszczone na jednej linii i w osiach otworów niższych kondygnacji lub symetrycznie,
 - b) lukarny pojedyncze, dostosowane do stylistyki budynku, w osiach otworów niższych kondygnacji lub symetrycznie, dachy lukarn nie mogą się łączyć.

§ 18. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, oznaczone symbolami **MNi.1 – MNi.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

2. Dla terenów MNi.1 – MNi.3 ustala się:
- 1) zakaz budowy nowych budynków;
 - 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem robót, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) dla terenu **MNi.1**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
 - 2) dla terenu **MNi.2**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
 - 3) dla terenu **MNi.3**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, oznaczone symbolami **MN/U.1 - MN/U.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną realizowaną jako budynki jednorodzinne w układzie wolnostojącym albo bliźniaczym, lub pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W Terenie MN/U.3 ustala się zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie przed hałasem (takich jak budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej).
3. Dla terenów MN/U.1 - MN/U.3 ustala się:
- 1) zakaz zabudowy budynkami w układzie szeregowym;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji wiat, altan, oranżerii, placów zabaw.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) dla terenu **MN/U.1**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,5,

- d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 2) dla terenu **MN/U.2**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 3) dla terenu **MN/U.3**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m,
 - e) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie może być większa niż 300 m².
- 5. W wyznaczonym terenie MN/U.2 znajduje się obiekt, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E2 pod adresem ul. Królowej Jadwigi 227 - dom o charakterze dworkowym.
- 6. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 5, ustala się:
 - 1) nakaz ochrony budynku - ochronie podlega:
 - a) bryła, gabaryty, kształt dachu z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) kompozycja, artykulacja, dekoracja elewacji wraz z historyczną formą, podziałami i profilami stolarki okiennej oraz drzwiowej, a także oryginalna ślusarka drzwiowa w drzwiach prowadzących do pomieszczenia pod schodami, metalowa balustrada schodów wraz z kwietnikami;
 - 2) zakazy:
 - a) stosowania materiałów ahistorycznych (takich jak np. siding, tynki mozaikowe),
 - b) termoizolacji w sposób powodujący zacieranie oryginalnych detali oraz artykulacji i dekoracji elewacji;
 - 3) dopuszczenia:
 - a) zmiany sposobu użytkowania poddasza z doświetleniem poprzez:
 - okna połaciowe rozmieszczone na jednej linii i w osiach otworów niższych kondygnacji lub symetrycznie,
 - lukarny pojedyncze, w osiach otworów niższych kondygnacji lub symetrycznie, dostosowane stylistycznie do stylu i charakteru budynku,
 - b) zmiany materiału pokrycia dachu na dachówkę zakładkową z gąsiorami lub blachę gładką łączoną na zakładki (tzw. „rąbek stojący”), z zachowaniem istniejącej dekoracyjnej sterczyny i ewentualnym odtworzeniem brakujących sterczyn.

§ 20. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługami sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **MN/US.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod:

- 1) zabudowę jednorodziną realizowaną jako budynki jednorodzinne w układzie wolnostojącym albo bliźniaczym;
 - 2) zabudowę budynkami sportu i rekreacji.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych z zakresu :
- 1) usług gastronomii;

- 2) usług kultury sztuki, nauki, oświaty;
- 3) innych usług towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu,
- przy czym ich udział nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków.
3. Dla terenu MN/US.1 ustala się zakaz:
 - 1) zabudowy budynkami jednorodzinnymi w układzie szeregowym;
 - 2) lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji.
4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 0,6;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
 - 5) strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §10 ust. 2 pkt 1;
 - 6) zakaz stosowania:
 - a) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych lub innych przekryć o samodzielnej ażurowej konstrukcji nie będących budynkami,
 - b) wiat i altan, chyba że towarzyszą one zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. W przypadku realizacji budynków z zakresu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się nakaz wprowadzania, ochrony, kształtowania i utrzymania zieleni izolacyjnej zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu strefą zieleni izolacyjnej dla usług sportu i rekreacji.
W strefie tej obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) obiektów i urządzeń, o których mowa w §16 ust. 2;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. W wyznaczonym terenie MN/US.1 znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E3 pod adresem ul. Nad Zalewem 1 – zagroda złożona z drewnianej chałupy oraz połączonych z nią dwóch budynków gospodarczych.
7. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 6, ustala się nakaz ochrony budynków:
 - 1) dla chałupy: ochronie podlega forma architektoniczna budynku wraz z kształtem dachu, kompozycja, artykulacja, dekoracja elewacji wraz z historyczną formą, podziałami i profilami stolarki okiennej oraz drzwiowej;
 - 2) dla budynków gospodarczych: ochronie podlega forma architektoniczna budynków wraz z kształtem dachu.

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

2. Dla terenów MWi.1 – MWi.4 ustala się:
 - 1) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych;
 - 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych z dopuszczeniem robót, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji altan i placów zabaw.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) dla terenu **MWi.1**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
 - 2) dla terenu **MWi.2**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 3) dla terenu **MWi.3**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 4) dla terenu **MWi.4**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,8,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.1** i **U.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. Dopuszcza się lokalizację wiat, altan, oranżerii, placów zabaw, placów z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) dla terenu **U.1**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m;
- 2) dla terenu **U.2**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,6,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a dla budynków przekrytych dachem płaskim: 9,5 m.

§ 23. 1. Wyznacza się **Teren sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **US.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod terenowe urządzenia sportowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) placów zabaw i ogródków jordanowskich,
 - b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji np. siłownia plenerowa,
 - c) miejsc postojowych do obsługi terenu US.1.

§ 24. 1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZP.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park miejski - „Park Rzeczny Rudawy”.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%, z wyjątkiem realizacji dopuszczenia ustalonego w pkt 5 lit. d, dla którego nie ustala się minimalnego wskaźnika terenu biologicznie czynnego;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 3) nakaz:
 - a) utrzymania i konserwacji wałów przeciwpowodziowych rzeki Rudawy,

- b) utrzymania terenu w stanie półnaturalnym lub zbliżonym do naturalnego,
- c) stosowania nawierzchni ciągów pieszych, jako naturalne lub utwardzone z wykorzystaniem materiałów przepuszczalnych dla wody;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dopuszczenia:
 - a) lokalizacji ciągów pieszych, rowerowych, pieszo–rowerowych,
 - b) lokalizacji ramp, schodów terenowych i balustrad,
 - c) remontu, przebudowy i rozbudowy wałów przeciwpowodziowych rzeki Rudawy,
 - d) lokalizacji dojazdu w obrębie określonej na rysunku planu strefy dopuszczonego dojazdu.

§ 25. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **ZPo.1 - ZPo.7**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenia:
 - a) utrzymania, remontu i przebudowy istniejących budynków,
 - b) lokalizacji:
 - dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu,
 - altan,
 - w terenach ZPo.5, ZPo.7: placów zabaw związanych z Terenami MWi.2 i MWi.3,
 - w terenach ZPo.2, ZPo.3, ZPo.4, ZPo.5, ZPo.6: miejsc postojowych do obsługi działek budowlanych w terenach: MN.3, MN.5 MN.11, MNi.1, MNi.2, MNi.3.

§ 26. 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** i **KDZ.2**,
 - b) klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL.1 – KDL.3**,
 - c) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD.1 – KDD.6**;
 - 2) **Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem **KDW.1 – KDW.8**;
 - 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 do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz ochronie przyległych terenów przed hałasem.
3. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami, w tym urządzeń hydrotechnicznych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury przeciwpowodziowej;
 - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej.
4. Tereny dróg wewnętrznych 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 obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą.
 6. Teren ciągu pieszego przeznaczony jest pod budowlę służące obsłudze ruchu pieszego wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.
 7. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5 m.
 8. W wyznaczonym terenie KDZ.1 znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E4 – kapliczka filarowo-skrzynkowa na działce nr 343/1 obr. 9 Krowodrza.
 9. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 8, ustala się:
 - 1) nakazy:
 - a) zachowania formy i rodzaju materiału,
 - b) ochrony charakteru lokalizacji zabytku – na tradycyjnym rozstaju dróg, w otoczeniu liściastej zieleni wysokiej;
 - 2) dopuszczenie przeniesienia w inne miejsce w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej, z zachowaniem charakteru lokalizacji, o którym mowa w pkt 1 lit. b.

§ 27. 1. Wyznacza się **Teren infrastruktury technicznej – gazownictwo**, oznaczony symbolem **G.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury gazownictwa.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,3;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 29. 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 i 1378) oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) zwanej dalej ustawą.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morelowa” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa Uchwały Nr XV/306/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Morelowa”. Celem planu jest określenie zasad kształtowania przestrzeni, znajdujących się w sąsiedztwie lotniska Kraków-Balice, a także:

- 1) ustalenie warunków kształtowania nowej zabudowy oraz przestrzeni publicznych w oparciu o przyjętą w Studium politykę przestrzenną;
- 2) utrwalenie tradycyjnego charakteru willowej dzielnicy i ustalenie warunków jej zachowania i uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) zapewnienie warunków przestrzennych dla rozwoju i uzupełniania usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;
- 4) wykluczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym, negatywnie wpływającej na istniejący charakter dzielnicy oraz powodującej nadmierne dogęszczenie obszaru, już znacznie zainwestowanego;
- 5) określenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru, w tym warunków w zakresie parkowania pojazdów.

Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), 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, w trakcie wyłożenia przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 61 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. W wyniku rozpatrzenia uwag do projektu planu wprowadzono zmiany, które wymagały ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych oraz ponownego wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w zakresie zmian, wynikających z rozpatrzenia uwag, w trakcie wyłożenia przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag, dotyczących wyłożonej części projektu planu, złożono 14 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. W wyniku rozpatrzenia uwag do projektu planu wprowadzono zmiany, które wymagały ponownego opiniowania i uzgodnień ustawowych oraz ponownego wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie zmian, wynikających z rozpatrzenia uwag, w trakcie wyłożenia przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag, dotyczących wyłożonej części projektu planu, złożono 20 uwag, 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 znajduje się w *Uzasadnieniu rozwiązań zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morełowa”*, które zostało opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z faktem, 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 „Morełowa”.

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 2021 r. poz. 716 z późn. 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.