

UCHWAŁA NR XXIV/292/07

Rady Miasta Krakowa

z dnia 24 października 2007 r.

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru „Browar Lubicz”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami/ Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”, zwany dalej „planem”, stwierdzając jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy położonego w Śródmieściu Krakowa obszaru o pow. 2,23 ha, którego granice stanowią zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr CIII/1048/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 marca 2006 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”:
  - 1/ od zachodu teren kolejowy linii średnicowej pasażerskiej Kraków-Medyka;
  - 2/ od północy ul. Lubicz;
  - 3/ od wschodu ul. Strzelecka;
  - 4/ od południa teren Specjalistycznego Szpitala Dziecięcego im. św. Ludwika oraz zabudowania Wyższej Szkoły Filozoficzno - Pedagogicznej „Ignatianum”.

§ 2.

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące **Tekst planu** oraz zawarte w części graficznej planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1/ Część graficzna planu, obejmująca **Rysunek Planu** na mapie w skali 1:1000, ustalający przeznaczenie terenu i określający zasady jego zagospodarowania - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
  - 2/ Rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:
    - a/ Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, o którym mowa w § 1 ust.1 - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
    - b/ Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Ustalenia planu zawarte w treści uchwały obejmują:

1) Rozdział 1	– ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem;
2) Rozdział 2	– ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, warunków i zagospodarowania obszaru;
3) Rozdział 3	– zasady obsługi komunikacyjnej;
4) Rozdział 4	– zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
5) Rozdział 5	– ustalenia końcowe.

2. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, zostają określone również graficznie na Rysunku Planu, zgodnie z zakresem wyszczególnionym w § 7.
3. Ustalenia określone w ust. 1 i 2 obowiązują łącznie.
4. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych.

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

§ 4.

Podstawowym celem planu jest wprowadzenie ustaleń umożliwiających:

- 1/ rozpoczęcie procesu rewitalizacji terenu przemysłowego;
- 2/ wprowadzenie funkcji mieszkaniowej;
- 3/ wprowadzenie usług o ponadlokalnym znaczeniu oraz usług ogólnomiejskich;
- 4/ ochronę zabytków przemysłowych z jednoczesnym umożliwieniem ich wykorzystania i udostępnienia - jako publicznie dostępnych w zakresie ustalonym planem;
- 5/ wykorzystanie ekonomicznych walorów terenu w integracji z funkcjami miasta.

§ 5.

1. Obszar objęty planem położony jest w całości w rejonie, w którym nie występują zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne - odpowiednio do kategorii geotechnicznej projektowanych obiektów.
2. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne lub grunty leśne, w rozumieniu przepisów odrębnych; nie następuje zatem zmiana ich przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.
3. Dla potrzeb ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi - przyjmuje się, że teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU/MW – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami i zabudowę wielorodzinną o średniej intensywności bez usług - należy do terenów przeznaczonych „na cele mieszkaniowo-usługowe”.

4. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem położony jest teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych; zachodnia granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę terenu zamkniętego i linię rozgraniczającą ściśle określoną terenu MU/MW.

§ 6.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”;
- 2/ **terenie** inwestycji - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3/ **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku równoległą lub przyległą do ulicy;
- 4/ **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu nad najwyższą kondygnacją użytkową (łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy osłaniającej) lub do kalenicy dachu;
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 6/ **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia tego terenu, wg ustaleń szczegółowych;
- 7/ **powierzchni zainwestowanej terenu** - należy przez to rozumieć część zabudowaną terenu inwestycji (tj. powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych – zlokalizowanych na terenie inwestycji, o którym mowa w pkt 2 – wraz z dojściami pieszymi, dojazdami wewnętrznymi, placami oraz powierzchniami parkingów naziemnych);
- 8/ **wskaźniku powierzchni zainwestowanej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zainwestowanej w powierzchni terenu inwestycji;
- 9/ **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni biologicznie czynnej (tj. niezabudowanej i nieutwardzonej na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację) do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- 10/ **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;

- 11/ **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (kwietniki, trawniki) skomponowane pod względem estetycznym i plastycznym wg projektu zieleni opracowanego dla zagospodarowania terenu inwestycji, jako część składowa projektu budowlanego;
  - 12/ **dominancie** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora w obszarze określonym w planie ze względu na swoją wysokość i wyróżniającą się formę architektoniczną;
  - 13/ **dojazdach wewnętrznych** z dostępem do dróg publicznych– należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku Planu istniejące i projektowane dojazdy wewnętrzne zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji;
  - 14/ **obszarze oddziaływania linii kolejowej** - należy przez to rozumieć teren wytyczony w otoczeniu linii kolejowej na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tą linią ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu - określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
  - 15/ **organach ochrony zabytków** - należy przez to rozumieć organy kompetencyjnie właściwe, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 16/ **przedpołu widokowym** - należy przez to rozumieć przestrzeń wolne od zabudowy pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zapewniające „otwarcie widokowe” i właściwą ekspozycję obiektów zabytkowych zgodnie z wymogami wynikającymi z ochrony konserwatorskiej.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale są definiowane w przepisach odrębnych.
  3. Ilekroć w uchwale zostają przywołane nazwy ulic należy przez to rozumieć nazwy nadane ulicom wg stanu na dzień uchwalenia planu; dotyczy to również użytych w tekście planu nazw własnych instytucji i obiektów (obecnych i historycznych).

## § 7.

### Elementy Rysunku Planu

#### 1. Elementy Rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1/ granica obszaru objętego planem – stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą, ściśle określoną;
- 2/ linie rozgraniczające, ściśle określone – stanowiące jednocześnie granice obszaru objętego planem i obowiązujące linie zabudowy od strony ul. Lubicz i ul. Strzeleckiej – w części określonej na Rysunku Planu;
- 3/ teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo–usługowej i wielorodzinnej o średniej intensywności bez usług, oznaczony symbolem identyfikacyjnym **MU/MW**;
- 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy nr 1, nr 2 i nr 3:
  - a/ **nr 1** – dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej od strony północnej terenu (ul. Lubicz), w ramach których nie można lokalizować budynków o wysokości innej niż ustalonej w planie, określające maksymalny zasięg zabudowy na działce (w głąb tej działki),

- b/ **nr 2** - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej od strony wschodniej terenu (ul. Strzeleckiej), w ramach których nie można lokalizować budynków o wysokości innej niż ustalonej w planie, określające maksymalny zasięg zabudowy na działce (w głąb tej działki),
  - c/ **nr 3** - dla zabudowy mieszkaniowej od strony południowej terenu, w ramach których nie można lokalizować budynków o wysokości innej niż ustalonej w planie, określające maksymalny zasięg zabudowy na działce (w głąb tej działki);
  - 5/ obowiązujące linie zabudowy – na których jest usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku zabytkowego lub musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku nowego;
  - 6/ przedpola widokowe obiektów zabytkowych - przestrzenie pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolne od zabudowy, stanowiące część powierzchni zainwestowanej terenu, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 7 oraz obejmujące zieleń urządzoną;
  - 7/ osie widokowe lokalne – kierunki widoku na obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków - leżące w niedalekiej głębi, stanowiące główny przedmiot widoku;
  - 8/ dominanta przestrzenna – zabytkowy komin wpisany do rejestru zabytków;
- 2. Elementy Rysunku Planu, wynikające z obowiązujących dokumentów i decyzji wg przepisów odrębnych, uwzględnione w planie:**
- 1/ obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte ochroną i opieką konserwatorską;
  - 2/ obszar „strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej” (dz. nr 2/1 obr. 51);
  - 3/ obszar „strefy nadzoru archeologicznego”;
  - 4/ obszar oddziaływania linii kolejowej;
  - 5/ granica terenu zamkniętego, która przebiega pod zachodnią granicą planu stanowiącą jednocześnie linię rozgraniczającą ściśle określoną terenu oznaczonego symbolem MU/MW;
  - 6/ granica strefy ochronnej terenu zamkniętego, określająca zasięg obszaru oddziaływania linii kolejowej;

**3. Elementy Rysunku Planu informacyjne:**

- 1/ główne ciągi piesze, dla których uszczegółowienie przebiegu może nastąpić na etapie projektów inwestycyjnych;
- 2/ optymalne miejsca wjazdów z dróg publicznych na teren oznaczony symbolem MU/MW (istniejące/projektowane).

§ 8.

**Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1/ Obszar oddziaływania linii kolejowej - zgodnie z przepisami odrębnymi, w którym obowiązują wymagane odległości:

- a/ dla lokalizacji wszelkich budynków i budowli – nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
  - b/ dla sytuowania drzew lub krzewów – nie mniej niż 15 m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
  - c/ dla lokalizacji wszelkich budynków i budowli – nie mniej niż 10 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy;  
oraz w którym możliwość lokalizacji budowli uzależnia się od uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2/ Zakaz niwelacji terenu powodującej naruszenie stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niekorzystnego przekształcania naturalnego ukształtowania terenu;
  - 3/ Zakaz magazynowania odpadów oraz lokalizacji inwestycji i zagospodarowania terenów dla prowadzenia działalności w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, z wyjątkiem składowania mas ziemnych lub skalnych związanych z realizacją inwestycji określonych w przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych dla poszczególnych terenów; miejsce, sposób oraz zabezpieczenie ich składowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, określają odpowiednie decyzje administracyjne, w tym o pozwoleniu na budowę;
  - 4/ Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wg obowiązujących przepisów; zakaz nie dotyczy infrastruktury (np. sieci infrastruktury technicznej, parkingów) towarzyszącej obiektom powstałym dla funkcji podstawowej;
  - 5/ Wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego dla odwodnienia obiektów lub wykopów budowlanych w przypadku gdy zasięg leja depresji wykracza poza granice terenu;
  - 6/ Wymóg prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego;
  - 7/ Wymóg stosowania do ogrzewania paliw ekologicznie czystych takich jak: gaz, lekki olej opałowy i energia elektryczna i docelowo podłączenia do sieci MPEC;
  - 8/ Nakaz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
  - 9/ Zgodnie z przepisami odrębnymi, nowe budynki powinny posiadać skuteczne zabezpieczenia akustyczne chroniące przed nadmiernym hałasem od linii kolejowej i ul. Lubicz, ze względu na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalonych dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 9.

**Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków  
oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Uwzględnia się w planie chroniony prawem wg przepisów odrębnych „zespół budynków browaru” na działce nr 2/1 obręb 51 Śródmieście przy ul. Lubicz 17 – wpisany do rejestru zabytków pod nr A-998, obejmujący:
  - 1/ budynek dawnej słodowni – późniejszy magazyn,
  - 2/ budynek administracyjny - pałac Göetzów,
  - 3/ budynek suszni słoðu (wieża klatki schodowej z kominem),
  - 4/ budynek maszynowni chłodniczej i kotłowni wraz z kominem, który stanowi zarazem element wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-650 – „Układu urbanistycznego Wesołej” oraz obszaru uznanego za pomnik historii ”Kraków - Historyczny Zespół Miasta” (Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.).
2. Zgodnie z treścią decyzji o wpisie, cały obszar działki 2/1 traktuje się jako otoczenie zabytku w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Obszar w granicach działki, o której mowa w ust. 1 i 2 stanowi „**Strefę ściślejszej ochrony konserwatorskiej**”.
  - 1/ W odniesieniu do budynków wyszczególnionych w ust. 1 pkt 1 – 4, ustala się:
    - a/ obowiązuje nadanie budynkom i ich otoczeniu charakteru przestrzeni publicznej, przy czym w budynkach wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 dopuszcza się funkcję mieszkaniową powyżej parteru, na następujących warunkach:
      - w budynku administracyjnym - pałacu Göetzów, pod warunkiem zachowania wielkości obecnych pomieszczeń i ich wystroju oraz udostępnienia jako przestrzeni publicznej - hallu na obu kondygnacjach budynku wraz z główną klatką schodową,
      - w budynku suszni słoðu, pod warunkiem nie wprowadzania dużych otworów okiennych zmieniających charakter budynku.
    - b/ obowiązuje ochrona substancji zabytkowej, tj. utrzymanie budynków w całości bez zmiany ich formy zewnętrznej i gabarytów - z zastrzeżeniem lit. c poniżej - oraz wyeksponowanie ich na tle nowej architektury,
    - c/ w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 4 powyżej, dopuszczalne są przekształcenia w uzgodnieniu z organem ochrony zabytków, należy jednak zachować komin, bryłę i elewacje frontowe budynków;
    - d/ w przypadku przeprowadzania prac budowlanych w budynkach (w tym prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań architektonicznych), projekty zamierzeń inwestycyjnych oraz sposób prowadzenia prac budowlanych, wymagają opracowania programu konserwatorskiego,

- e/ wszelkie przekształcenia budynków związane z wprowadzeniem nowej funkcji wymagają pozwolenia konserwatorskiego,
  - f/ zmiana przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z zabytku wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, którą należy uzyskać odrębnym trybem;
- 2/ W odniesieniu do budynków o wartościach zabytkowych (leżakowni piwa, rozlewni piwa butelkowego, budynku obciążu piwa beczkowego, słodowni oraz budynku mieszkalno-gospodarczego przy ul. Strzeleckiej), w których dopuszcza się przekształcenia, obowiązuje:
- a/ wymóg uzgodnienia z organami ochrony zabytków zamierzeń inwestycyjnych zmierzających do przystosowania i wykorzystania budynków (lub zachowanych ich elementów) do nowych funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi; rozpoczęcie jakichkolwiek prac związane jest z koniecznością uzyskania pozwolenia konserwatorskiego,
  - b/ zachowanie zespołu „wielkich piwnic” - z możliwością ich przekształcenia i wykorzystania do nowych funkcji,
  - c/ utrzymanie charakterystycznego muru z oknami budynku obciążu piwa beczkowego od strony ul. Lubicz w jego dotychczasowym gabarycie i kształcie, po koniecznych zabiegach konserwatorskich.
4. Obowiązuje zachowanie w całości lub w części istniejącego ogrodzenia terenu od ulicy Lubicz, a w szczególności bramy wjazdowej i portierni; dopuszcza się wykorzystanie tych elementów w zagospodarowaniu terenu z możliwością wprowadzenia przekształceń związanych z nową funkcją;
5. Budynek dawnego kina „Młoda Gwardia” na działce nr 1/1 obręb 51 Śródmieście przy ul. Lubicz 15, winien być zachowany i przystosowany do nowej funkcji, przy utrzymaniu jego elewacji północnej oraz tarasu frontowego ze schodami z ulicy zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.
6. Cały obszar objęty planem znajduje się w **„Strefie nadzoru archeologicznego”**, obowiązuje:
- 1/ przy prowadzeniu prac budowlanych uzyskanie pozwolenia organów ochrony zabytków w zakresie prowadzenia prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2/ wykonywanie prac ziemnych poza obrysami istniejących budynków pod ścisłym nadzorem archeologicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 10.

#### **Zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych**

1. Zespół mieszkalno - usługowy (MU/MW) winien stanowić atrakcyjne wypełnienie struktury zespołu urbanistycznego śródmiejskiego, poprzez zintegrowanie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej, z zespołem obiektów przemysłowych wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną i opieką konserwatorską wg przepisów odrębnych.



2. Obowiązuje wymóg utworzenia ciągu usługowego wzdłuż ul. Lubicz, która jest jedną z głównych ulic śródmiejskich.
3. Nowa zabudowa winna uwzględniać tradycję dawnej funkcji i charakterystycznych form stylowych i materiałowych zabytkowej zabudowy oraz stanowić dopełnienie zabudowy wzdłuż ul. Lubicz i pierzei ul. Strzeleckiej, przyczyniając się do wzrostu atrakcyjności i jakości przestrzeni publicznej tych ulic.
4. Budynki, ich układ funkcjonalny i przestrzenny, ustrój konstrukcyjny oraz rozwiązania techniczne i materiałowe elementów budowlanych powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z usytuowania i rangi obszaru w przestrzeni centrum Krakowa.
5. Przedpola widokowe obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 16, § 7 ust. 1 pkt 6 oraz § 12 ust. 9 pkt 2, winny zawierać elementy zagospodarowania terenu podnoszące ogólną estetykę miejskiej przestrzeni publicznej, takie jak: zieleń urządzona i elementy małej architektury miejskiej – a ciągi piesze, drogi wewnętrzne, podjazdy i miejsca parkingowe winny mieć nawierzchnie o wysokiej jakości materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyce.

#### § 11.

##### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. W obszarze objętym planem nie określa się terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dokonanie podziału lub połączenia działek w celu ustalenia innego niż istniejący układ działek, musi spełniać wymagania przepisów odrębnych, w tym dla działki nr 2/1 obr. 51 przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami (wymagane jest uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków).
3. Nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości; wielkość działki musi umożliwiać realizację inwestycji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym określonym w rozdziale 2 i być dostosowana do możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

#### **Rozdział 2**

##### **Ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zagospodarowania obszaru**

#### § 12.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowo - usługowej z garażami podziemnymi - MU/MW**, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze z zastrzeżeniem ust. 3 oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o średniej intensywności bez usług z zastrzeżeniem ust. 7.

2. Przez usługi, o których mowa w ust. 1 - w szczególności rozumie się:
  - 1/ usługi turystyki;
  - 2/ usługi kultury;
  - 3/ usługi handlu, z wykluczeniem lokalizacji obiektów usługowych z lokalami handlowymi lub samodzielnymi obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4/ usługi gastronomii;
  - 5/ usługi biurowe i administracji.
3. Budynki zabytkowe, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 - 4 mogą być wykorzystane w całości dla usług wymienionych w ust. 2; dotyczy to również budynków o wartościach zabytkowych (lub zachowanych ich elementów), o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 2.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne, ustala się:
  - 1/ dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej - możliwość lokalizacji usług na wyższych kondygnacjach wyłącznie w budynku od strony linii kolejowej;
  - 2/ zieleń urządzoną;
  - 3/ urządzone ciągi piesze, dojazdy z dostępem do dróg publicznych i podjazdy do budynków;
  - 4/ miejsca parkingowe;
  - 5/ urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą i zagospodarowaniem terenu.
5. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego z wyłączeniem ust. 4 pkt 1 jest:
  - 1/ uzupełniający i obsługowy charakter dostosowany do wymogów przeznaczenia podstawowego, nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu;
  - 2/ spełnienie zasady, aby ich łączna powierzchnia nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu, z wyjątkiem przeznaczenia określonego w ust. 4 pkt 2.
6. Podstawowymi elementami zagospodarowania przestrzennego podlegającymi ochronie, są:
  - 1/ istniejąca linia zabudowy wzdłuż ulicy Lubicz, określona obowiązującą linią zabudowy;
  - 2/ linia pierzei ulicy Strzeleckiej, określona linią rozgraniczającą ściśle określoną stanowiącą jednocześnie obowiązującą linią zabudowy;
  - 3/ budynki zabytkowe, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 – 4.
7. W granicach wyznaczonego terenu MU/MW, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się następujące rozmieszczenie zabudowy:
  - 1/ część północna i wschodnia terenu - określona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nr 1 i nr 2 – zabudowa mieszkaniowo-usługowa i usługowa;
  - 2/ południowa część terenu określona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nr 3 – zabudowa mieszkaniowa bez usług;

8. W zakresie granicznych parametrów dotyczących kształtowania zabudowy, obowiązuje:

1/ maksymalna wysokość nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej - **18,0 m**, z wyjątkiem:

a/ zabudowy wzdłuż ul. Lubicz, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć **7,5 m** (według istniejącej obowiązującej linii zabudowy),

b/ zabudowy wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy nr 1 wzdłuż ul. Lubicz, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć **15,5 m** - z dopuszczeniem podniesienia gabarytu w części zabudowy w głąb działki do **20,5 m** (max. 45,0% zabudowy), pod warunkiem zdecydowanego (min. 1,0 m) cofnięcia tych kondygnacji w stosunku do elewacji niższych kondygnacji,

c/ zabudowy pierzei ul. Strzeleckiej, wyznaczonej obowiązującą linią zabudowy i nieprzekraczalną linią zabudowy nr 2 w głąb działki, gdzie wysokość zabudowy (kalenicy dachu budynku w pierzei ulicy) nie może przekroczyć **13,5 m** ostatnia kondygnacja w dachu winna być zdecydowanie cofnięta (co najmniej o 3,0m) od strony południowej i północnej w stosunku do niższych kondygnacji;

2/ wysokość zabudowy o funkcji mieszkaniowej wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nr 3:

a/ w części wschodniej i środkowej nie może przekroczyć **16,0 m**; zabudowa ta winna być utrzymana w lokalnym gabarycie; ostatnia kondygnacja winna być zdecydowanie cofnięta w stosunku do elewacji niższych kondygnacji (min. 1,0 m);

b/ w części zachodniej od strony linii kolejowej - dopuszcza się podniesienie wysokości budynku do **19,0 m**, przy czym ostatnia kondygnacja winna być zdecydowanie cofnięta w stosunku do elewacji niższych kondygnacji (min. 1,0 m);

3/ maksymalna powierzchnia zabudowy 14000 m<sup>2</sup>;

4/ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 20%.

**9. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zasad kompozycji, ustala się:**

1/ obowiązuje całościowe (dla całego terenu) skomponowanie nowych obiektów w zespół o wysokim standardzie i estetyce architektonicznej z uwzględnieniem historycznej i zabytkowej tkanki obiektów przemysłowych podlegających ochronie konserwatorskiej, o których mowa w § 9, w których zabytkowy komin ceglany stanowi istotną dominantę przestrzenną;

2/ w przedpolach widokowych, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 16, § 7 ust.1 pkt 6 i § 10 ust. 5 dopuszcza się elementy konstrukcyjne niezbędne dla obiektów zabytkowych lub towarzyszące obiektom zabytkowym, takie jak: schody, przeszklone pasáže, trejaże, zbiorniki wodne i źródła światła umożliwiające iluminację obiektów zabytkowych i wnętrz urbanistycznych;

3/ w zabudowie o funkcji mieszkaniowo-usługowej – obowiązuje zakaz wprowadzania ogrodzeń; teren winien spełniać funkcję przestrzeni miejskiej publicznej ogólnie dostępnej zarówno od ul. Lubicz jak i od ul. Strzeleckiej;

- 4/ w zabudowie o funkcji mieszkaniowej – budynki powinny mieć charakter punktowy, (z ewentualnymi przewiązkami) i być usytuowane w otoczeniu zieleni urządzonej;
  - 5/ projektowany budynek od strony ul. Strzeleckiej winien mieć elewację frontową uwzględniającą kompozycję elewacji istniejącego budynku, z wprowadzeniem między pilastry otworów okiennych;
  - 6/ nie dopuszcza się nadwieszów (w tym: wykuszy) projektowanego budynku - na wszystkich kondygnacjach - nad pasem drogowym ulicy Strzeleckiej;
  - 7/ rozwiązania materiałowe zabudowy należy oprzeć na materiałach naturalnych nawiązujących do przemysłowej przeszłości miejsca: klinkier, stal, szkło, drewno; powierzchnie ścian i dachów winny być skomponowane kolorystycznie z zabudową znajdującą się w bezpośrednim otoczeniu;
  - 8/ w geometrii dachów dopuszcza się dachy płaskie, z wyjątkiem dachu budynku w pierzei ul. Strzeleckiej, który powinien być stromy o spadku nawiązującym do dachów budynków sąsiednich;
  - 9/ kształtowanie w wyznaczonym terenie zieleni może nastąpić zgodnie z rozwiązaniami projektowymi dla całego obszaru.
10. Przed wydaniem pozwolenia na budowę plan realizacyjny określający sposób zagospodarowania terenu inwestycji i projekt architektoniczny zamierzenia inwestycyjnego należy uzgodnić z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie, a rozpoczęcie prac związane jest z koniecznością uzyskania pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z ww. przepisami odrębnymi.
  11. Zagospodarowanie terenu nie może naruszać ustaleń zawartych w Rozdziale 1.
  12. Konieczne jest spełnienie zasad obsługi komunikacyjnej określonej w Rozdziale 3 i zasad uzbrojenia terenu określonych w Rozdziale 4.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady obsługi komunikacyjnej**

##### **§ 13.**

1. Drogi publiczne, wraz z obsługą obszaru komunikacją publiczną, znajdują się poza obszarem planu, w bezpośrednim jego sąsiedztwie.
2. Nie wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi niezbędne dla poszczególnych inwestycji dojazdy z dostępem do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego.

3. Określenie liczby miejsc postojowych dla projektowanej inwestycji powinno uwzględniać ograniczoną przepustowość przyległego układu ulic oraz politykę parkingową w centralnej strefie miasta; ilość miejsc postojowych (w parkingach podziemnych i na powierzchni terenu) nie powinna przekraczać łącznie 380 miejsc; wskaźniki określające ilość miejsc postojowych w ramach pojedynczych zadań powinny wynosić:
  - 1/ min. 1 miejsce / mieszkanie;
  - 2/ min. 5 miejsc/1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług;
  - 3/ min. 15 miejsc/100 zatrudnionych.
4. Miejsca postojowe należy bilansować w obszarze planu.
5. Wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych powinny być określone w projektach i uzgadniane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.
6. Obiekty i urządzenia komunikacyjne m.in. przejścia dla pieszych i parkingi, mają być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

###### § 14.

1. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru, w tym spełnienia wymogów sanitarnych, ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia.
2. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania, ustala się:
  - 1/ prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących dróg, dojazdów pieszych i pieszo - jezdnych; z uzasadnionych powodów technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu;
  - 2/ w granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w celu obsługi obszaru planu oraz dla realizacji niezbędnych inwestycji pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
  - 3/ w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez użytkownika sieci;
  - 4/ planowanie i realizacja budowy i rozbudowy systemu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - muszą być zgodne z ustaleniami planu i nie mogą naruszać jego ustaleń w zakresie ochrony terenów cennych krajobrazowo i kulturowo;

- 5/ wzdłuż istniejących, utrzymywanych, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci (przebiegów) infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu **zaopatrzenia w wodę** na terenie objętym planem:
- 1/ obszar objęty planem znajduje się w zasięgu wodociągu komunalnego miasta Krakowa, w strefie zaopatrzenia w wodę o rządnej linii ciśnień 255,00 m n.p.m.;
  - 2/ utrzymuje się dotychczasowy przebieg sieci wodociągowej:
    - a/  $\phi$  150 mm w ul. Strzeleckiej i ul. Lubicz,
    - b/  $\phi$  300 mm po północnej stronie ul. Lubicz;
  - 3/ zaopatrzenie w wodę budynków przylegających do ul. Lubicz i ul. Strzeleckiej następować będzie z istniejącej sieci wodociągowej, na zasadzie bezpośrednich przyłączy wodociągowych. Zasilanie w wodę pozostałych budynków wymagać będzie rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej w nawiązaniu do uzbrojenia, o którym mowa w pkt 2, w zakresie umożliwiającym wykonanie bezpośrednich przyłączy;
  - 4/ uściślenie tras nowych sieci, lokalizacji obiektów i urządzeń następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego;
  - 5/ wzdłuż istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w obszarze planu, ze względów eksploatacyjnych i realizacyjnych należy uwzględnić szerokość strefy ochronnej wolnej od zabudowy:
    - a/ dla rurociągów  $\phi$  300 mm, pas terenu o szerokości po 5,0 m od zewnętrznej krawędzi rurociągu winien być wolny od zabudowy, a szerokość 2,0 m od elementów małej architektury i zadrzewienia,
    - b/ dla rurociągów do  $\phi$  300 mm, pas terenu o szerokości po 3,0 m od zewnętrznej krawędzi rurociągu winien być wolny od zabudowy, a szerokość 1,0 m od elementów małej architektury i zadrzewienia;
  - 6/ dopuszcza się odstępianie od założeń podanych w pkt 5 pod warunkiem uzyskania zgody dostawcy mediów na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego.
4. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji **systemu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** z terenów objętych planem:
- 1/ w obszarze planu obowiązuje system kanalizacji ogólnospławnej, sprowadzający ścieki do centralnej oczyszczalni ścieków Płaszów;
  - 2/ utrzymuje się istniejące przewody kanalizacyjne –  $\phi$  600/900 mm w ul. Lubicz i w ul. Strzeleckiej;
  - 3/ odprowadzenie ścieków sanitarnych jak również wód opadowych z planowanych obiektów nastąpi w oparciu o dotychczasowe kanały poprzez wykonanie przyłączy kanalizacyjnych lub rozbudowę miejskiej sieci w zakresie umożliwiającym wykonanie bezpośrednich przyłączy kanalizacyjnych;
  - 4/ szczegółowy przebieg tras kanalizacji nastąpi w fazie decyzji pozwolenia na budowę;

- 5/ wzdłuż istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej w obszarze planu, ze względów eksploatacyjnych i realizacyjnych należy uwzględnić szerokość strefy ochronnej wolnej od zabudowy, wynoszącej minimum 5,0 m od zewnętrznych krawędzi kanałów oraz pozostawić ochronny pas terenu niezagospodarowanego bez elementów małej architektury i zadrzewienia o szerokości minimum 1,0 m licząc od zewnętrznych krawędzi przewodów po każdej z jego stron;
  - 6/ dopuszcza się odstępianie od założeń podanych w pkt 5 pod warunkiem uzyskania zgody dostawcy mediów na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego.
5. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji **systemu gazowniczego**:
- 1/ obszar planu zasilany jest w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia współpracującej z układem zasilania, ze stacji redukcyjnych II stopnia, znajdujących się w rejonie ul. Rakowickiej i okolicy Plant (poza granicami opracowania);
  - 2/ istniejący układ sieci tworzą gazociągi niskiego ciśnienia zlokalizowane:
    - a/  $\phi$  355 mm w ul. Strzeleckiej,
    - b/  $\phi$  125 mm i  $\phi$  65 mm w ul. Lubicz;
  - 3/ dopuszcza się budowę, rozbudowę i remont sieci gazowej, o której mowa w pkt 2, w obrębie linii rozgraniczających istniejących dróg, dojeżdżalnych i pieszo - jezdnych;
  - 4/ szczegółowy przebieg tras planowanych gazociągów będzie uwzględniony w decyzji pozwolenia na budowę;
  - 5/ dla istniejących i planowanych gazociągów średniego ciśnienia przy ustaleniu lokalizacji obiektów i dróg w odniesieniu do tych sieci gazowych musi być ona zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji **systemów ciepłowniczych**:
- 1/ docelowo ogrzewanie obiektów i przygotowywanie ciepłej wody użytkowej przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2/ z przyczyn technicznych i ekonomicznie uzasadnionych dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło, w oparciu o indywidualne źródła ciepła tak, aby:
    - a/ wykorzystywać paliwa czyste ekologicznie (paliwo gazowe, lekki olej opałowy) oraz energię elektryczną;
    - b/ ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego, zakazuje się stosowania paliw o wysokich wskaźnikach emisji gazów lub pyłów do powietrza (w tym paliw stałych),
  - 3/ zaopatrzenie w ciepło sukcesywnie należy uzupełniać o niekonwencjonalne źródła energii.

7. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i remontu **systemu elektroenergetycznego:**

- 1/ źródłem zasilania w energię elektryczną w obszarze objętym planem jest RS Grzegórzki (poza granicami opracowania) poprzez stacje transformatorowe SN/nn;
- 2/ utrzymany zostanie dotychczasowy przebieg linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia:
  - a/ kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV – ul. Lubicz, ul. Strzelecka;
  - b/ kablowe linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4 kV – ul. Lubicz i ul. Strzelecka;
- 3/ podłączenie nowych odbiorców będzie wymagało rozbudowy sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz budowy nowych stacji transformatorowych SN/nn, dlatego dla zapewnienia realizacji potrzeb w zakresie elektroenergetyki dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn wraz z włączeniem ich do sieci średniego napięcia. Przebieg tras linii niskiego i średniego napięcia oraz lokalizacja planowanych stacji transformatorowych SN/nn następować będzie w fazie projektowania inwestycyjnego;
- 4/ planowaną budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia należy wykonać wyłącznie jako kablówką doziemną w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg. Z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inny przebieg, tak aby nie naruszać pozostałych ustaleń planu;
- 5/ nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV należy budować w wykonaniu wewnętrznym, jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów kubaturowych. Dopuszcza się małogabarytowe stacje wolno stojące harmonizujące z otaczającą zabudową, które nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu;
- 6/ przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg należy zachować strefy ograniczonego użytkowania, wynoszące dla linii kablowej średniego i niskiego napięcia – 1,0 m, licząc od skrajnego przewodu linii – podane odległości w każdym przypadku zapewniają brak przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego określonego właściwymi przepisami. Inny sposób lokalizacji budowli wymagać będzie wykonania pomiarów sprawdzających natężenia pola elektromagnetycznego.

8. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji **systemów telekomunikacyjnych:**

- 1/ zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 2/ w terenie objętym planem dopuszcza się remont istniejącej sieci teletechnicznej, a w przypadku budowy, rozbudowy i przebudowy wyłącznie jako sieć kablówką doziemną w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.



9. Ustala się następujące zasady **gospodarki odpadami**:

- 1/ należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem segregacji w miejscu ich powstawania z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2/ gromadzenie i wywóz odpadów w pojemnikach szczelnych, opróżnianych na zasadach określonych przez Gminę Miejską Kraków w przepisach prawa miejscowego.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

#### § 15.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się dla terenu MU/MW – na 30%.

#### § 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

#### § 17.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Bogusław KOŚMIDER