

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
„Cechowa”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cechowa”, 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 C/2711/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cechowa” i obejmują obszar położony w południowej części Krakowa, w Dzielnicy XI Podgórze Duchackie.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 36,69 ha.

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

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały, 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 harmonijnego kształtowania nowej zabudowy w oparciu o kierunki wskazane w dokumencie Studium.

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 docelowy sposób wykorzystania terenu, który wynika z ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu i określonych warunków zabudowy i zagospodarowania;
 - 3) **klasie przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć „klasę przeznaczenia terenu” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), która została ustalona planem jako jedyna lub przeważająca na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć „zabudowę jednorodzinną” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, oraz z 2023 r. poz. 2442, oraz z 2024 r. poz. 726);
 - 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnej klasie przeznaczenia terenu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;
 - 7) **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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940);
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „powierzchnię biologicznie czynną” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940);
 - 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni biologicznie czynnej” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940);
 - 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć „wysokość zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940);
 - 11) **wysokości obiektu budowlanego** – 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 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847 i 1881), mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku - od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
 - 12) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć „nadziemną intensywność zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940);

- 13) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć „udział powierzchni zabudowy” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940);
 - 14) **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;
 - 15) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający niezbędną infrastrukturę 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;
 - 16) **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 określonej klasie przeznaczenia terenu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
 - 17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
 - 18) **strefie hydrogenicznej** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych oraz otwartych rowów i kanałów, wyznaczony w celu zachowania ich otuliny biologicznej i ciągłości ekologicznej;
 - 19) **poziomie terenu istniejącego** – należy przez to rozumieć rzędną terenu, wynikającą dla danego miejsca z danych zawartych na mapie zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia planu;
 - 20) **błękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące.
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) **strefa:**
 - a) **zieleni,**
 - b) **zielonych alei,**
 - c) **hydrogeniczna,**
 - d) **ciągłości cieków wodnych w terenie komunikacji;**
- 5) kapliczki o wartościach zabytkowych, oznaczone symbolami od k1 do k3;
- 6) symbole i nazwy klas przeznaczenia terenu:
 - a) **1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,**

- b) **1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług,**
 - c) **1U, 2U, 3U - Tereny usług,**
 - d) **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ - Tereny drogi zbiorczej,**
 - e) **1KDL - Teren drogi lokalnej,**
 - f) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD - Tereny drogi dojazdowej,**
 - g) **1KR, 2KR, 3KR – Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,**
 - h) **1KOP - Teren parkingu,**
 - i) **1WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych,**
 - j) **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP – Tereny zieleni urządzonej.**
2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) kapliczka wpisana do rejestru zabytków ruchomych, oznaczona symbolem **r1**;
 - 2) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone symbolami **od e1 do e8**;
 - 3) granica obszaru archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 4) ciek;
 - 5) granice terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi nr 11682;
 - 6) obszar ograniczonego użytkowania dla Autostrady A4 – granica podobszaru uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza;
 - 7) izofona hałasu drogowego $L_{DWN}=68$ dB wg Strategicznej mapy hałasu Miasta Krakowa z 2022 r.;
 - 8) izofona hałasu drogowego $L_{DWN}=64$ dB wg Strategicznej mapy hałasu Miasta Krakowa z 2022 r.;
 - 9) izofona hałasu drogowego $L_N=59$ dB wg Strategicznej mapy hałasu Miasta Krakowa z 2022 r.;
 - 10) elementy infrastruktury technicznej:
 - a) magistrala wodociągowa,
 - b) magistrala ciepłownicza.

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 określonej klasie przeznaczenia terenu 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. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) w Terenach od **1MNW-MNB** do **6MNW-MNB** oraz od **1MNW-MNB-U** do **3MNW-MNB-U**:

- a) 600 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dla pozostałej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się:

- 1) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych możliwość przebudowy, remontu i odbudowy niezależnie od ustaleń planu – z wyłączeniem odbudowy w Terenach komunikacji;
- 2) w odniesieniu do istniejących budynków: możliwość nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu oraz – niezależnie od ustaleń planu - możliwość przebudowy i rozbudowy w zakresie:
 - a) docieplenia, z zastrzeżeniem §10 ust. 3 pkt 2,
 - 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 obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię.
- 3. Dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy lub maksymalną wysokość obiektu budowlanego wyznaczoną w planie, dopuszcza się:
 - 1) prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy powodującej zwiększenie przekroczonego parametru, 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, gdzie udział powierzchni biologicznie czynnej w stanie istniejącym jest mniejszy, niż ustalony w planie, dopuszcza się realizację robót budowlanych polegających na przebudowie lub remoncie obiektów budowlanych.
- 5. 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.
- 6. Zasady kształtowania dachów:
 - 1) geometrię i kształt dachów należy kształtować według następujących zasad:
 - a) w terenach od **1MNW-MNB** do **6MNW-MNB**, od **1MNW-MNB-U** do **3MNW-MNB-U** oraz od **1U** do **3U** nakaz stosowania dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) w budynkach o dachach dwuspadowych lub wielospadowych zakaz

- stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w pionie,
- c) dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - d) dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie formy dachu;
- 2) w zakresie doświetlenia poddaszy użytkowych oraz ostatnich kondygnacji budynków obowiązują następujące zasady:
- a) dopuszczenie przeszklenia dachów,
 - b) dopuszczenie stosowania świetlików na dachach płaskich,
 - c) dopuszczenie doświetlenia poddasza w budynkach o dachach dwuspadowych i wielospadowych za pomocą lukarn, facjat lub okien połaciowych,
 - d) dla lukarn / facjat ustala się:
 - łączna szerokość lukarn / facjat nie może przekraczać 1/3 szerokości odpowiedniej elewacji,
 - nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dla lukarn/facjat jak dla dachów budynku, z dopuszczeniem stosowania przekryć lukarn/facjat dachem płaskim,
 - nakaz stosowania jednolitej formy i wielkości odpowiednio lukarn/facjat na danym budynku;
- 3) w zakresie materiałów i kolorystyki pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:
- a) do pokrycia dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych – należy stosować dachówkę, blachodachówkę, blachę lub gont,
 - b) do pokrycia dachów płaskich możliwość stosowania dowolnych materiałów,
 - c) do pokrycia dachów płaskich lub na tarasach dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - d) wymagana kolorystyka dachów: w jednolitych odcieniach brązu, szarości lub czerwieni lub w kolorach odpowiadających naturalnemu kolorowi zastosowanego materiału.
7. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
- 1) obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji lokalizowanych na czas trwania wystawy, pokazu i imprez – jednak nie dłużej niż okres 60 dni – w terenach **3U** i **1KOP**;
 - 2) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.
8. Zasady iluminacji obiektów i zieleni:
- 1) dopuszcza się iluminację obiektów budowlanych i zieleni;
 - 2) zakaz stosowania światła pulsacyjnego.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz wykonywania instalacji na paliwa stałe w obiektach budowlanych.
3. 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.
4. W zakresie ochrony przed hałasem, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie

zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) w Terenach od **1MNW-MNB** do **6MNW-MNB** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 2) w Terenach od **1MNW-MNB-U** do **3MNW-MNB-U**, jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”.
5. Na obszarze objętym planem występuje, wpisany do *Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy*, teren zagrożony ruchami masowymi ziemi, oznaczony numerem: **11682**, wskazany na rysunku planu.
 6. Oznaczony na rysunku planu teren zagrożony ruchami masowymi ziemi wskazuje się jako teren o skomplikowanych warunkach gruntowych.
 7. Na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi wprowadza się zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu, z wyłączeniem działań koniecznych do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz dla posadowienia obiektu realizowanego zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.
 8. Na części obszaru objętego planem obowiązuje podobzar ponadnormatywnego oddziaływania autostrady na środowisko (*ustanowiony Rozporządzeniem nr 20/2003 Wojewody Małopolskiego z dnia 28 czerwca 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla autostrady A-4 [Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 10 lipca 2003 r. nr 182, poz. 2287]*) - podobzar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego (o zasięgu w odległości większej od 50 m od krawędzi jezdni autostrady do odległości wyznaczonej przez linie oddziaływania hałasu w porze nocnej o wartości 50 dB lub przekroczenia standardów zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego), w którym ustalono:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów służby zdrowia,
 - 2) obowiązek zastosowania środków technicznych gwarantujących dotrzymanie standardów w zakresie ochrony przed hałasem wewnątrz istniejących i nowopowstających budynków, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.
 9. Na obszarze objętym planem znajdują się rowy, dla których ustala się:
 - 1) nakaz zachowania funkcji odwadniającej lub nawadniającej;
 - 2) nakaz stosowania koryt otwartych, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych dla zapewnienia 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.
 - 5) 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.
 10. Na obszarze objętym planem występują oraz mogą występować stanowiska roślin chronionych oraz gatunki zwierząt i grzybów chronionych, siedliska chronione.
 11. Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.
 12. Wyznacza się **strefę zieleni** w terenach **2MNW-MNB**, **2MNW-MNB-U**, **3U** i **1KOP**, w obrębie której ustala się:
 - 1) nakaz ochrony zieleni;

- 2) zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.
13. Wyznacza się **strefę hydrogeniczną**, w obrębie której ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, pompowni ścieków, urządzeń wodnych oraz przepustów i obiektów mostowych;
 - 2) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieku;
 - 3) nakaz utrzymania powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód, z wyjątkiem przepustów i obiektów mostowych;
 - 4) dopuszczenie możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryta cieku.
14. Wyznacza się **strefę ciągłości cieku wodnego w terenie komunikacji** w terenach **1KDL** i **1KR**, w obrębie której ustala się:
- 1) nakaz zachowania ciągłości korytarza ekologicznego cieku wodnego;
 - 2) dopuszczenie prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryta cieku wodnego.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Nakaz maksymalnie możliwej ochrony zieleni istniejącej, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu.

2. Wyznacza się **strefę zielonych alei** w terenach **3KDD**, **4KDD** i **5KDD**, w obrębie której ustala się:
- 1) nakaz kształtowania zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu w postaci obustronnych szpalerów drzew, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego oraz widoczności na skrzyżowaniach;
 - 2) nakaz wydzielania w posadzce chodnika gruntu o minimalnej średnicy 1,5 m wokół każdego drzewa;
 - 3) dopuszczenie uzupełnienia zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu nasadzeniami krzewów i rabat kwiatowych - z zastosowaniem gatunków tolerujących negatywne warunki przyuliczne;
 - 4) dopuszczenie stosowania innych alternatywnych rozwiązań technologicznych zapewniających dostateczne warunki dla wegetacji i nawadniania systemu korzeniowego drzew takich jak: podłoża antykompresyjne, mechaniczne metody przeciwwkorzeniowe (ekrany przeciwwkorzeniowe, moduły przeciwwkorzeniowe), kanały korzeniowe, cele antykompresyjne, chodniki nadwieszane.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Oznacza się na rysunku planu wpisaną do rejestru zabytków ruchomych kapliczkę z figurą św. Wojciecha, wzniesioną w 1876 r. (nr rej B-136M, dec. z dnia 29.12.1997 r., pierwotny nr B-581), pod adresem ul. Łużycka 97A – symbol **r1**.

2. Obejmuje się ochroną i oznacza na rysunku planu:

- 1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dom drewniany, ok. 1903 r., pod adresem ul. Cechowa 103, oznaczony na rysunku planu symbolem **e1**,

- b) dom drewniany z 1898 r., pod adresem ul. Cechowa 105, oznaczony na rysunku planu symbolem **e2**,
- c) dom drewniany z 1920 r., pod adresem ul. Cechowa 117, oznaczony na rysunku planu symbolem **e3**,
- d) dom, l. 20-30 XX w., pod adresem ul. Cechowa 125-125A-125B, oznaczony na rysunku planu symbolem **e4**,
- e) chałupa drewniana, l. ćw. XX w., pod adresem ul. Cechowa 80, oznaczona na rysunku symbolem **e5**,
- f) budynek dawnego młyna, l. ćw. XX w., pod adresem ul. Cechowa 100A, oznaczony na rysunku symbolem **e6**,
- g) dom ceglany, l. 20-30 XX w., pod adresem ul. Cechowa 104, oznaczony na rysunku planu symbolem **e7**,
- h) chałupa drewniana, l. 20-30 XX w., pod adresem ul. Cechowa 114, oznaczona na rysunku planu symbolem **e8**;
- 2) kapliczki o wartościach zabytkowych:
 - a) kapliczka z przedstawieniem św. Trójcy, 1887 r., ul. Cechowa 119, oznaczona na rysunku planu symbolem **k1**,
 - b) kapliczka z figurą św. Walentego, koniec XIX w., ul. Cechowa 76/Tuchowska, oznaczona na rysunku planu symbolem **k2**,
 - c) kapliczka z figurą św. Józefa z Dzieciątkiem, 1883 r., ul. Cechowa 110, oznaczona na rysunku planu symbolem **k3**.
- 3. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1, ustala się:
 - 1) ochronę konserwatorską na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów;
 - 2) zakaz docieplania elewacji budynków w sposób zacierający kompozycję, artykulację i detal elewacji.
- 4. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2, ustala się:
 - 1) nakaz utrzymania formy i materiału;
 - 2) dopuszczenie ich przeniesienia w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 4. W celu ochrony zabytków archeologicznych część obszaru planu obejmuje się granicami obszaru archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w oświetlenie;
- 2) 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*;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji (kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej).

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) 600 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 400 m² - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 12 m;
- 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, ciąg pieszy i drogi rowerowe oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można 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;
 - 3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym, chyba że ustalenia ust. 2-7 stanowią inaczej;
 - 4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
 - 5) 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;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dla których nie określa się mocy zainstalowanej elektrycznej;
 - 7) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji.
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 287,00 m n.p.m.;
 - 3) minimalny przekrój nowo realizowanej 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 zależności od obowiązującego systemu kanalizacji, w oparciu o system kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej (kanalizacja sanitarna);
 - 2) dopuszczenie w terenach nieobjętych kanalizacją ogólnospławną lub sanitarną, tymczasowo (do czasu realizacji kanalizacji) zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: $\varnothing$ 250 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
 - 5) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej: $\varnothing$ 300 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
 - 6) minimalny przekrój nowo realizowanej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej: $\varnothing$ 300 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
 - 7) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej lub opadowej lub cieków, rowów, 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;
 - 8) dla terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi:
 - a) zakaz rozsączania wód opadowych w gruncie,
 - b) nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób zorganizowany tj. do rowu, cieków lub kanalizacji ogólnospławnej lub opadowej.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- 1) doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia;
 - 2) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) zaspokajanie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7 i 8;
 - 2) parametry nowo realizowanej 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 wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - b) odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 7 i 8;
 - c) urządzenia służące do wytwarzania energii w skojarzeniu z produkcją ciepła (urządzenia kogeneracyjne);
 - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną oraz napowietrzną;

- 3) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnątrzowych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
- 4) minimalny przekrój:
 - a) napowietrznych przewodów wysokiego napięcia: 120 mm²,
 - b) doziemnych przewodów wysokiego napięcia: 240 mm²,
 - c) napowietrznych przewodów niskiego i średniego napięcia: 25 mm²,
 - d) 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;
 - 3) dla pozostałych obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym dotyczących lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej, dopuszczenie w całym obszarze planu inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (takich jak: anteny, maszty, stacje bazowe i inne urządzenia techniczne).

Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 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, obejmuje drogi publiczne:
 - a) drogi zbiorcze w terenach:
 - **1KDZ** – ul. Łużycka – 1x2,
 - **2KDZ** – ul. Łużycka – 1x2,
 - **3KDZ** – ul. Łużycka i ul. Cechowa – 1x2,
 - b) droga lokalna w terenie **1KDL** – ul. Adama Bochenka – 1x2;
- 2) układ drogowy uzupełniający, połączony z układem drogowym opisanym w pkt 1, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej w terenach:
 - a) **1KDD** – ul. Tuchowska - 1x2,
 - b) **2KDD** – projektowana droga, przecznica z ul. Nazaretańskiej, biegnąca w kierunku południowym do granicy planu, między terenami **3ZP** a **5MNW-MNB** i **4ZP** – 1x2,
 - c) **3KDD** – ul. Nazaretańska – 1x2,
 - d) **4KDD** – ulica bez nazwy, łącząca ul. Cechową z ul. Nazaretańską, między terenami **3MNW-MNB**, **2U** a **4MNW-MNB**,
 - e) **5KDD** – projektowana droga, przedłużenie terenu **4KDD** w kierunku południowym, między terenami **5MNW-MNB**, **6MNW-MNB** i **6KDD**,
 - f) **6KDD** – projektowana droga, między zachodnią granicą planu, terenami **5MNW-MNB**, **5KDD**, **6MNW-MNB**, **7KDD** i **3U**,
 - g) **7KDD** – droga bez nazwy, między Terenami **3U**, **6KDD**, **6MNW-MNB**, **3KDD** i wschodnią granicą planu;
- 3) w obszarze planu znajdują się części pasów drogowych w terenach:

- a) **1KDZ**,
 - b) **2KDZ**,
 - c) **3KDZ**,
 - d) **1KDL**,
 - e) **1KDD**,
 - f) **2KDD**,
 - g) **7KDD**;
- 4) układ dróg publicznych uzupełniają:
- a) Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - **1KR** – droga bez nazwy w północno-zachodniej części planu, sięgacz z ul. Adama Bochenka.
 - **2KR** – ul. Widnokrąg,
 - **3KR** – droga bez nazwy we wschodniej części planu, łącząca ul. Cechową z ul. Nazaretańską,
 - b) Teren parkingu **1KOP** – w rejonie terenów **1KDZ** i **1KDL**.
2. Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmuje budowę nowych odcinków w terenach: **2KDD**, **5KDD**, **6KDD** oraz przebudowę dróg w terenach: **1KDZ**, **3KDZ**, **3KDD**, **4KDD**, **7KDD**.
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. 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;
 - 2) rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.
6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych (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) hotele: 10 miejsc na 100 pokoi,
 - c) domy studenckie: 20 miejsc na 100 łóżek,
 - d) internaty, domy dziecka: 10 miejsc na 100 łóżek,
 - e) pensjonaty, domy wypoczynkowe: 20 miejsc na 100 łóżek,
 - f) domy rencistów: 12 miejsc na 100 łóżek,
 - g) domy zakonne: 10 miejsc na 1 dom,
 - h) koszary, zakłady karne: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - i) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości: 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) budynki kultury - teatry, kina, sale koncertowe: 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - k) budynki kultury - sale wystawowe, muzea: 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
 - l) budynki kultu religijnego: 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
 - m) budynki oświaty: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - n) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - o) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): 10 miejsc na 100 studentów,

- p) budynki opieki zdrowotnej: 30 miejsc na 100 łóżek,
 - q) budynki opieki społecznej i socjalnej: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - r) budynki obsługi bankowej: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - s) obiekty handlu - 2000 m² pow. sprzedaży i niżej: 30 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,
 - t) budynki gastronomii: 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - u) budynki innych usług: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - v) budynki biur: 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - w) obiekty sportowe - stadiony, hale - poniżej 5000 widzów: 15 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - x) obiekty sportowe lokalne - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 30 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 2) wskaźniki, o których mowa w pkt 1, nie mają zastosowania w przypadku zamiaru wykonania w istniejących budynkach robót budowlanych, polegających na:
- a) remoncie,
 - 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 ilości samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 3) 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) hotele: 10 miejsc na 100 pokoi,
 - b) domy studenckie: 30 miejsc na 100 łóżek,
 - c) internaty, domy dziecka: 15 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: 10 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) budynki handlu - 2000 m² pow. 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 - stadiony, hale - poniżej 5000 widzów: 1 miejsce na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - o) obiekty sportowe lokalne - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
- 4) miejsca parkingowe (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,

- 5) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych miejsc parkingowych (postojowych) - ponad wymagania określone w pkt 1 - także w obrębie terenów obejmujących drogi publicznie jako pasy i zatoki postojowe oraz na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych stanowisk postojowych dla rowerów - ponad wymagania określone w pkt 4 - także w obrębie terenów obejmujących drogi publiczne oraz na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.
7. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych (postojowych):
 - 1) zakaz lokalizacji w terenach: od **1ZP** do **4ZP**;
 - 2) jako naziemne w terenach obejmujących drogi publiczne oraz w terenie **1KOP**;
 - 3) jako naziemne lub w parterach budynków lub ich częściach podziemnych w terenach od **1MNW-MNB** do **6MNW-MNB** i od **1MNW-MNB-U** do **3MNW-MNB-U**;
 - 4) jako naziemne lub w parterach budynków lub ich częściach podziemnych lub jako garaże i parkingi podziemne w terenach od **1U** do **3U**.
8. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową: dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w terenach obejmujących drogi publiczne, z wyjątkiem dróg bez przejazdu.

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 oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

- § 16. 1. Elementami wyposażenia terenów są zieleń oraz obiekty i urządzenia budowlane:
- 1) infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
 - 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zasad określonych w § 13 ust. 1;
 - 3) niewyznaczone na rysunku planu:
 - a) ciągi piesze,
 - b) trasy rowerowe,
 - c) dojazdy, zjazdy, z wyjątkiem **strefy zieleni** w Terenie **1KOP**;
 - 4) miejsca parkingowe (postojowe), z wyjątkiem **strefy zieleni** w Terenie **1KOP** oraz z uwzględnieniem zasad określonych w § 14 ust. 7;
 - 5) urządzenia i obiekty ochrony akustycznej;
 - 6) błękitno-zielona infrastruktura;
 - 7) budowle hydrotechniczne i urządzenia wodne służące ochronie przeciwpowodziowej.

2. Ustala się dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej o charakterze ponadlokalnym, z uwzględnieniem ust. 1 pkt 1 oraz § 13 ust. 1 – na całym obszarze objętym planem.
3. Określone dla poszczególnych terenów maksymalne wysokości zabudowy i maksymalne wysokości obiektu budowlanego nie dotyczą:
 - 1) obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu telekomunikacji, dla których ustala się maksymalną wysokość obiektu budowlanego **20 m**;
 - 2) linii energetycznych, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości.

§ 17. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami: 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) wiat,
 - d) altan;
 - 2) dla terenów **1MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB**:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,01**,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,5**,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **0,2**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **10 m**,
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem płaskim: **8 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **4,5 m**,
 - f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego:
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **11 m**,
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem płaskim: **9 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **5 m**;
 - 3) dla terenów **2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB**:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**, a w *strefie zieleni* w terenie **2MNW-MNB** – **70%**,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,01**,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,7**,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **0,3**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **10 m**,
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem płaskim: **8 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **4,5 m**,
 - f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego:
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **11 m**,
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem płaskim: **9 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **5 m**;
3. W następujących terenach znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) w terenie **2MNW-MNB**:
 - a) dom drewniany, ok. 1903 r., pod adresem ul. Cechowa 103, oznaczony na rysunku planu symbolem **e1**,

- b) dom drewniany z 1898 r., pod adresem ul. Cechowa 105, oznaczony na rysunku planu symbolem **e2**,
- c) dom drewniany z 1920 r., pod adresem ul. Cechowa 117, oznaczony na rysunku planu symbolem **e3**,
- d) dom, l. 20-30 XX w., pod adresem ul. Cechowa 125-125A-125B, oznaczony na rysunku planu symbolem **e4**;
- 2) w terenie **3MNW-MNB**: chałupa drewniana, l. ćw. XX w., pod adresem ul. Cechowa 80, oznaczona na rysunku symbolem **e5**;
- 3) w terenie **4MNW-MNB**:
 - a) dom ceglany, l. 20-30 XX w., pod adresem ul. Cechowa 104, oznaczony na rysunku planu symbolem **e7**,
 - b) chałupa drewniana, l. 20-30 XX w., pod adresem ul. Cechowa 114, oznaczona na rysunku planu symbolem **e8**;
- 4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt. 1 lit. c oraz d, pkt. 2 oraz pkt. 3, ustala się:
 - 1) nakaz ochrony, której podlegają:
 - a) bryły i gabaryty budynków, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) elewacje w zakresie kompozycji, artykulacji i dekoracji;
 - 2) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania poddasza z możliwością doświetlenia lukarnami w osiach niższych okien lub symetrycznie, pod warunkiem dostosowania projektowanych elementów do stylistyki budynku.

§ 18. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U.

- 2. Określa się klasę przeznaczenia wykluczanego – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) wiat,
 - d) altan;
 - 2) dla terenu **1MNW-MNB-U**:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **70%**,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,01**,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,5**,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **0,2**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **10 m**,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachem płaskim: **8 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **4,5 m**,
 - f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **11 m**,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachem płaskim: **9 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **5 m**;
 - 3) dla terenu **2MNW-MNB-U**:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**, a w **strefie zieleni** – **70%**,

- b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,01**,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,7**,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **0,3**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **10 m**,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachem płaskim: **8 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **4,5 m**,
 - f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **11 m**,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych krytych dachem płaskim: **9 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **5 m**;
- 4) dla terenu **3MNW-MNB-U**:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,01**,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,7**,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **0,3**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **10 m**,
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem płaskim i budynków usługowych: **8 m**,
 - dla pozostałych obiektów: **4,5 m**,
 - f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego:
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem dwu- lub wielospadowym: **11 m**,
 - dla budynków mieszkalnych krytych dachem płaskim i budynków usługowych: **9 m**,
 - dla obiektów, o których mowa w pkt. 1: **5 m**;

§ 19. 1. Wyznacza się Tereny usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U.

2. Określa się klasę przeznaczenia wykluczanego – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dla terenów **1U i 2U**:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **50%**,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,01**,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,6**,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **0,3**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy – **8 m**,
 - f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – **9 m**;
 - 2) dla terenu **3U**:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **40%**, a w **strefie zieleni** – **70%**,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,01**,
 - c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – **0,8**,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - **0,4**,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy – **8 m**,
 - f) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – **9 m**,
 - g) zakaz lokalizacji budynków w wyznaczonej **strefie zieleni**.

- h) zakaz lokalizacji usług z zakresu ochrony zdrowia i podlegających ochronie akustycznej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla autostrady A-4 - podobszar uciążliwości akustycznej i zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego;
4. W wyznaczonym terenie **2U** znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, pod adresem ul. Cechowa 100A, oznaczony na rysunku planu symbolem **e6**.

§ 20. 1. Wyznacza się Tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej, obejmującej budowlę drogową wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi zarządzaniu drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji miejskiej,
 - b) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
 - 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – **5 m**;
 - 4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) teren **1KDZ** – do 4 m (w części położonej w obszarze planu),
 - b) teren **2KDZ** – do 4 m (w części położonej w obszarze planu),
 - c) teren **3KDZ** – do 17 m.

§ 21. 1. Wyznacza się Teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, obejmującej budowlę drogową wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi zarządzaniu drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji miejskiej,
 - b) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
 - 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – **5 m**;
 - 4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających do 7 m (w części położonej w obszarze planu), z poszerzeniem do 12 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZ.1**.

§ 22. 1. Wyznacza się Tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, obejmującej budowlę drogową wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi zarządzaniu drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów związanych z obsługą pasażerów komunikacji miejskiej,
 - b) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej

funkcjonalnie z drogami;

- 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – **5 m**;
- 4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) teren **1KDD** – do 5 m (w części położonej w obszarze planu),
 - b) teren **2KDD** – do 6 m (w części położonej w obszarze planu), z poszerzeniem do 31 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **3KDD**,
 - c) teren **3KDD** – do 42 m,
 - d) teren **4KDD** – do 25 m,
 - e) teren **5KDD** – do 18 m, z poszerzeniem do 22 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **6KDD**,
 - f) teren **6KDD** – do 16 m, z poszerzeniem do 23 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **7KDD**,
 - g) teren **7KDD** – do 10 m (w części położonej w obszarze planu).

§ 23. 1. Wyznacza się **Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR**.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) lokalizację drogi wewnętrznej, obejmującej budowlę drogową odpowiednio do jej funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi prowadzeniu i obsłudze ruchu;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
 - 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego infrastruktury technicznej – **5 m**.

§ 24. 1. Wyznacza się **Teren parkingu**, oznaczony symbolem **1KOP**.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **25%**, a w **strefie zieleni** – **80%**;
 - 3) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – **9 m**.
3. W wyznaczonej **strefie zieleni** ustala się zakaz lokalizacji:
 - 1) miejsc parkingowych (postojowych);
 - 2) dojazdów.

§ 25. 1. Wyznacza się **Teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony symbolem **1WS**.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji obiektów inżynierskich – obiektów mostowych, przepustów i konstrukcji oporowych,
 - b) prowadzenia prac konserwatorskich i modernizacyjnych koryta cieku;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **90%**.

§ 26. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) lokalizację publicznie dostępnych parków;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) altan,
- b) placów zabaw,
- c) terenowych urządzeń i obiektów sportu i rekreacji, takich jak niezadaszone boiska do gier i siłownia na świeżym powietrzu;
- d) wybiegów dla psów;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **70%**;
- 5) maksymalną wysokość obiektu budowlanego – **5 m.**

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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