

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Krakowa**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru „Cystersów”**

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 „Cystersów” zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr XLVIII/600/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Cystersów”.

Plan obejmuje tereny wyznaczone granicami:

- od zachodu – ulicą Francesco Nullo,
- od północy – ulicą Mogiłską,
- od południa – Aleją Pokoju,
- od wschodu - linią kolejową.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 47,6 ha.

**§ 2**

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały oraz części graficznej planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) część graficzna planu, obejmująca:
    - a) rysunek planu w skali 1:1000 „Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, ustalający przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
    - b) rysunek infrastruktury technicznej w skali 1:1000 „Zasady uzbrojenia terenu”, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały, określający zasady uzbrojenia terenu, w tym przebiegi tras sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń technicznych, które należy traktować jako orientacyjne - do szczegółowego ustalenia na etapie przygotowania inwestycji do realizacji i wydawania decyzji administracyjnych;
  - 2) rozstrzygnięcia, nie będące ustaleniami planu:
    - a) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3,
    - b) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

## **ROZDZIAŁ I** **Przepisy ogólne**

### **§ 3**

Podstawowym celem planu jest stworzenie prawnych warunków dla zagospodarowania przestrzennego obszaru w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i wymogami zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa, zwanym dalej „Studium”. Plan stanowić będzie podstawę realizacji programów inwestycyjnych w terenach przeznaczonych do zabudowy, ochrony zasobów kulturowych obszaru, rozwoju funkcji usługowej oraz mieszkaniowo – usługowej, przy uwzględnieniu celów jego sporządzenia, a mianowicie:

- 1) ustalenia jako wiodących: funkcji usługowej oraz funkcji usługowo - mieszkaniowej, z ograniczeniem funkcji produkcyjnej i sukcesywnym jej przekształcaniu na funkcję usługową lub usługowo-mieszkaniową;
- 2) rewitalizacji obszaru w kierunku wytworzenia miejskiej przestrzeni wyposażonej w ogólnie dostępne tereny zieleni, lokalizacji zabudowy w sposób kształtujący pierzeje wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz wnętrza urbanistyczne będące wzbogaceniem przestrzeni publicznych;
- 3) ochrony obiektów zabytkowych przy realizacji nowego zagospodarowania i zabudowy terenów;
- 4) budowy, przebudowy, rozbudowy elementów układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia dostępności obszaru jak i właściwego skomunikowania terenów o określonym przeznaczeniu oraz budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi obszaru objętego planem;
- 5) doprowadzenia do likwidacji zanieczyszczeń i skażenia gleby powstałych w wyniku dotychczasowo prowadzonych działalności w terenie wymagających przekształceń i rekultywacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UM, 6U, 11U, 2U i w południowej części terenu 4U - przed rozpoczęciem działań inwestycyjnych na tym terenie.

### **§ 4**

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu.
2. Ustalenia planu zawarte w uchwale obejmują:
  - 1) przepisy ogólne - zawarte w Rozdziale I;
  - 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu - zawarte w Rozdziale II;
  - 3) przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania – ustalenia szczegółowe - zawarte w Rozdziale III;
  - 4) przepisy końcowe - zawarte w Rozdziale IV.
3. Ustalenia planu zawarte w uchwale i w części graficznej obowiązują łącznie.
4. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## § 5

1. Obowiązującymi elementami ustaleń planu wyznaczonymi na rysunku planu są:
  - 1) **granica** obszaru objętego planem;
  - 2) **linie rozgraniczające** – wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
  - 3) **tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym lub zróżnicowanych warunkach zabudowy i zagospodarowania**, oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
    - 1MW – 3MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - 1UM – 3UM** – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej,
    - 1U – 14U** – tereny zabudowy usługowej,
    - Uo** - teren zabudowy usług publicznych – oświaty i kultury,
    - 1US – 2US** – tereny sportu i rekreacji,
    - 1ZP – 4ZP** – tereny zieleni urządzonej,
    - 1ZI – 2ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
    - 1KDZ – 2KDZ, 1KDL 3KDL, 1KDD – 4KDD, KDW**– tereny tras komunikacyjnych,
    - KXR** - teren wydzielonego ciągu pieszo – rowerowego,
    - KS**- teren obsługi komunikacji,
    - TZ** - tereny zamknięte,
    - KP** – teren parkingu;
  - 4) **obowiązujące linie zabudowy** – o których mowa § 6 pkt 5;
  - 5) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – o których mowa § 6 pk 6.
2. Elementami oznaczonymi na rysunku planu, wynikającymi z wymogów przepisów odrębnych są **budynki wpisane do ewidencji zabytków**, dla których ustala się działania w celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych, o których mowa w §11.
3. elementami oznaczonymi na rysunku planu i wyznaczonymi planem są:
  - 1) **linie wysokości budynków** – o których mowa w § 32 ust. 4 pkt 7.
4. Elementami informacyjnymi oznaczonymi na rysunku planu, nie będącymi ustaleniami planu, są:
  - 1) **trasy rowerowe** – o których mowa w §15 ;
  - 2) **punkty widokowe** - miejsca charakteryzujące się możliwością niezakłóconego dalekiego widoku, w kierunku wartościowych elementów kulturowych i krajobrazowych;
  - 3) **istniejące drzewa wskazane do ochrony** - o których mowa § 10 ust.1 pkt1 lit. b;
  - 4) **obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi wodami Q1% w przypadku awarii obwałowania (wg danych Dyrektora RZGW)**– o którym mowa w § 14 pkt 1;
  - 5) **orientacyjny zasięg zbiornika wód podziemnych GZWP 450**, o którym mowa w §10 ust. 2;
  - 6) **elementy układu komunikacyjnego.**

## § 6

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami/;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako dominujące na terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i określone w Rozdziale III uchwały;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj terenu przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w Rozdziale III uchwały;
- 5) **obowiązujące linie zabudowy** - oznaczają linie zabudowy pierzei ulicy, w której to linii należy usytuować wszystkie budynki elewacją frontową wraz z ich nadziemnymi (np. nadwieszenie, balkon, wykusz, ganek, taras, słupy) i podziemnymi (np. garaż) częściami oraz podziemne budowle kubaturowe;
- 6) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – oznaczają linię, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków, tj. budynki mogą być sytuowane w tej linii lub w głąb terenu; linia ta dotyczy również nadziemnych (np. nadwieszenie, balkon, wykusz, ganek, taras, słupy) i podziemnych (np. garaż) części budynków oraz podziemnych budowli kubaturowych;
- 7) **dojazdach nie wydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane drogi, drogi wewnętrzne, dojazdy i dojścia niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, których przebieg należy określić na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu lub podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty granicami projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów odrębnych, który obejmować może działkę ewidencyjną, część działki lub zespół działek;
- 9) **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej (w rozumieniu przepisów odrębnych) w powierzchni terenu inwestycji;
- 10) **wskaźniku dopuszczalnej powierzchni zainwestowania** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny parametr zainwestowania w powierzchni terenu inwestycji, wyrażony jako suma procentowego udziału: powierzchni zabudowy (liczonej według przepisów odrębnych), powierzchni dojazdów, dojeść, parkingów, naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i innych elementów zainwestowania nie będących powierzchnią terenu biologicznie czynną;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowym z liczbą porządkową odpowiednio do położenia w obszarze, dla którego plan określa przeznaczenie i warunki zagospodarowania ;
- 12) **trasach rowerowych** – należy przez to rozumieć trasy wyznaczone na rysunku planu jako element informacyjny oraz trasy wzdłuż ciągów projektowanych i istniejących dróg, w ramach linii rozgraniczających terenów komunikacji i terenów zieleni, dla których obowiązują wymagania określone w §15;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć: ulice, drogi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, skwery, place w sąsiedztwie zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz tereny związane z rekreacją i wypoczynkiem w terenach zieleni urządzonej;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej, skomponowane w sposób kompleksowy.

## § 7

Określenia inne niż użyte w §6 uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru planu**

#### **§ 8**

1. Utrzymanie bądź przebudowa i rozbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać:
  - 1) przepisów odrębnych;
  - 2) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących;
  - 3) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych;
  - 4) wymagań dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, sposobu zagospodarowania obszaru – określonych w niniejszym rozdziale i w Rozdziale III.
2. Istniejące obiekty budowlane i tereny już zainwestowane mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem, o ile przepisy uchwały nie stanowią inaczej.

#### **§ 9**

#### **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:**

- 1) nakazy:
  - a) realizacji zagospodarowania i zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów,
  - b) lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) realizacji zagospodarowania i zabudowy, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu **3MW, 1U, 2U, 5U, 6U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 1UM, 2UM, 3UM** w oparciu o kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą: uporządkowanie istniejącej zabudowy, relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w Rozdziale III,
  - d) kształtowania, w terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i usługowo - mieszkaniowych, przestrzeni publicznych w powiązaniu z ogólnodostępną zielenią urządzoną,
  - e) kształtowania zabudowy usługowej zlokalizowanej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 5U, 6U, 9U, 10U i 3MW** jako pierzei z obiektami zwróconymi elewacją frontową w kierunku al. Pokoju i ul. Mogiłskiej,
  - f) zagospodarowania terenów zieleni oznaczonych symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP** jako przestrzeni ogólnodostępnych o charakterze zieleni urządzonej,
  - g) sukcesywnej realizacji elementów małej architektury i oświetlenia w celu zapewnienia właściwych standardów użytkowych dla przestrzeni publicznych,
  - h) połączenia terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowo - usługowej oraz zieleni urządzonej ciągami pieszymi, wyznaczonymi w liniach rozgraniczających ulic oraz jako przeznaczenie dopuszczalne w terenach zieleni, o których mowa w rozdziale III;
  - i) w terenie 6U - lokalizowania wzdłuż drogi 3KDL wyłącznie zabudowy usługowej, bez możliwości lokalizowania w tych miejscach zabudowy mieszkaniowej;

- 2) zakazy:
- a) lokalizacji zabudowy jednorodzinnej,
  - b) lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją imprez masowych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP i 2ZP** oraz przekryć boisk sportowych (przekrycia pneumatyczne i lekkie konstrukcje) w terenie **1US**,
  - c) lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych oraz tablic informacyjnych i szyldów przy wejściu głównym do budynku o wielkości większej niż 2m<sup>2</sup>,
  - d) lokalizacji zabudowy poza terenami przeznaczonymi do zabudowy i zainwestowania; zakaz nie dotyczy istniejących budynków, które mogą być pozostawione do utrzymania, odpowiednio z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, według ustaleń w Rozdziale III,
  - e) zakaz lokalizacji ogrodzeń w granicach obszaru planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **1US, 2US i Uo**;
  - f) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

## § 10

### **1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez :**

- 1) nakazy:
- a) wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania zgodnie ze wskaźnikami powierzchni terenu biologicznie czynnej oraz wskaźnikami dopuszczalnej powierzchni zainwestowania,
  - b) maksymalnej ochrony zieleni przy podejmowaniu działań inwestycyjnych, szczególnie poprzez zachowanie i wkomponowanie cennych drzew w zagospodarowaniu terenu inwestycji,
  - c) korzystania z zasobów wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) należy podejmować działania minimalizujące oddziaływanie akustyczne od dróg i kolei,
  - e) prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w Gminie Kraków, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych,
  - f) budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ochrony przed polami elektroenergetycznymi,
  - g) zachowania zasady, aby uciążliwość wynikająca z działalności obiektów usługowych, istniejących obiektów produkcyjnych oraz innych dopuszczonych planem (np. stacji paliw) nie wykraczała poza granice terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, a emisje nie powodowały przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,
  - h) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego pokrycie potrzeb cieplnych obiektów należy zapewnić w oparciu miejską sieć ciepłowniczą, zastosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna, geotermalna). Wyklucza się w nowych obiektach stosowanie paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła,
  - i) utrzymania i rozbudowy dotychczasowego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz opadowych, zgodnie z §18,

- j) realizacji dla utwardzonych parkingów o pow. powyżej 0,1ha kanalizacji opadowej wyposażonej w osadniki zanieczyszczeń i separatory substancji ropopochodnych;
- k) utrzymania lub wprowadzania pasm zadrzewień wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- l) doprowadzenia gruntów w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UM, 6U, 11U, 2U, przed realizacją inwestycji, do odpowiedniego poziomu jakości z uwzględnieniem rodzaju przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- m) nowoprojektowane budynki mieszkalne lub związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowane wzdłuż ulic: Francesco Nullo i Cystersów, należy wyposażyć w skuteczne zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;

2) zakazy:

- a) lokalizacji w granicach obszaru planu masztów antenowych i wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - b) lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego,
  - c) lokalizacji inwestycji - przedsięwzięć, mogących w rozumieniu przepisów odrębnych potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy inwestycji wymienionych w przepisach o przeznaczeniu terenów zawartych w Rozdziale III,
  - d) budowy składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 450, określonego orientacyjnie na rysunku planu, którego ochronę uwzględnia się poprzez poszczególne ustalenia o przeznaczeniach terenów i rozwiązaniach z zakresu infrastruktury technicznej.
3. Przy projektowaniu obiektów budowlanych, w terenach 1MW, 3MW, 2UM, 3UM, 1US, 2US, 5U, 3U, 4U, 11U, 12U, 13U, 14U, 7U, 6U, Uo należy przyjmować poziom wód bez uwzględniania funkcjonowania bariery studni odwadniających obszaru miasta Krakowa.
4. Na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska wskazuje się tereny wyznaczone niniejszym planem jako należące do poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których zostały określone dopuszczalne poziomy hałas. Dla tych terenów należy przyjmować poziom hałasu ustalony dla przeważającej funkcji:
- 1) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest mieszkalnictwo wielorodzinne (1MW- 3MW) – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
  - 2) tereny, których przeznaczeniem podstawowym jest mieszkalnictwo z usługami (1UM- 3UM oraz zabudowa usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (1U, 2U, 6U, 7U, 9U, 10U, 11U) - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe;
  - 3) tereny, których przeznaczeniem podstawowym są usługi oświaty i kultury (Uo) – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 4) tereny 1ZP- 4ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
  - 5) dla pojedynczych budynków usług w ramach terenów usług związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży;
- dla pozostałych terenów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 11

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

#### 1. Na terenie objętym planem występują następujące obiekty, tereny i obszary objęte ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wpisane do ewidencji zabytków i przeznaczone w planie do objęcia ochroną:

- kamienica przy ul. Mogilskiej 39, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_01”,
- kamienica przy ul. Mogilskiej 43b, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_02”,
- kamienica przy ul. Mogilskiej 49, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_03”,
- kamienica przy ul. Mogilskiej 51, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_04”,
- kamienica „Pod Indykiem” przy ul. Mogilskiej 67A, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_05”,
- dom, obecna siedziba Telekomunikacji S.A przy ul. Cystersów 21, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_06”,
- magazyny przy ul. Cystersów 21, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_07”,
- budynek przy ul. Fabrycznej 16, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_08”,
- budynek przy ul. Fabrycznej 25, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_09”,
- ul. Fabryczna 13 – 15 – zespół fabryki Państwowej Wytwórni Wódek nr 11 (ob. destylarni „Polmos”) – budynek administracji z laboratorium, budynek fabryczny, budynek przyjmowania spirytusu z budynkiem zbiorników magazynem z rampą, mostek nad torami, łączący budynek fabryczny z budynkiem magazynowym, budynek denaturacji spirytusu, garaż, warsztaty oraz dawna stajnia; ul. Fabryczna 15 – budynek mieszkalny zespołu zakładów spirytusowych na rysunku planu oznaczone jako „ez\_10”;
- kamienica przy ul. Mogilskiej 31, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_11”,
- kamienica przy ul. Mogilskiej 33, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_12”,
- kamienica przy ul. Mogilskiej 37, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_13”,
- kamienica przy ul. Mogilskiej 57, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_14”,
- kamienica przy ul. Mogilskiej 59, na rysunku planu oznaczona jako „ez\_15”,
- kamienica zbudowana pocz. XX. w. oraz hala przy ul. Mogilskiej 71, na rysunku planu oznaczone jako „ez\_16”,
- dom przy ul. Mogilskiej 73, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_17”,
- dom przy ul. Mogilskiej 75, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_18”,
- dom przy ul. Mogilskiej 77, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_19”,
- dom przy ul. Cystersów 5, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_20”,
- dom przy ul. Cystersów 7a, na rysunku planu oznaczony jako „ez\_21”,

#### 2. Dla obiektów i obszarów, o których mowa w ust.1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dopuszczenia adaptacji budynków zabytkowych na inne cele niż dotychczasowe, w sposób nienaruszający elementów historycznych;
- 2) ustala się możliwość nadbudowy międzywojennych kamienic – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) działania związane z zespołem fabryki Państwowej Wytwórni Wódek nr 11, obecnie destylarni „Polmosu” należy poprzedzić szczegółową inwentaryzacją i rozpoznaniem badawczym, które określi możliwości ewentualnych przekształceń bez uszczerbku dla wartości zachowanego zespołu fabrycznego;



- 4) wszelką działalność inwestycyjną w zakresie obiektów wpisanych do ewidencji zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizowania na budynkach, o których mowa w ust.1 pkt 1, szyldów i znaków informacji wizualnej powyżej parteru lub gzymsu oddzielającego parter od piętra oraz nakazujący dostosowanie szyldów i znaków informacji wizualnej do kompozycji elewacji;
- 6) dopuszcza się możliwość rozbiórki budynków przy ul. Mogilskiej 73 na rysunku planu oznaczony jako „ez\_17”, ul. Mogilskiej 75 na rysunku planu oznaczony jako „ez\_18”, ul. Mogilskiej 77 na rysunku planu oznaczony jako „ez\_19” zlokalizowanych w terenie 10U pod warunkiem złożenia w Oddziale Ochrony Zabytków inwentaryzacji fotograficznej i architektonicznej w celach archiwalnych.

3. Na obszarze objętym planem brak jest rozpoznanych reliktyw archeologicznych, kwalifikujących się do objęcia ochroną.

## § 12

### **Ustala się zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) podstawowe elementy przestrzeni publicznej stanowią: ulice, drogi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, skwery, place w otoczeniu sąsiedztwie zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) jako przestrzenie publiczne, określa się także tereny związane z rekreacją i wypoczynkiem na terenach zieleni urządzonej (**ZP**),
- 3) nakazy:
  - a) wyposażenia przestrzeni publicznych w elementy małej architektury (w tym tablice informacyjne i szyldy, o których mowa w §9 pkt 2 lit. c), tak aby poprzez charakter i materiał stanowiły jednolity element przestrzenny związany bezpośrednio z budynkami,
  - b) połączenia terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami zabudowy usługowej oraz obszarów przestrzeni publicznej ciągami pieszymi i rowerowymi, ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne **poprzez** eliminowanie barier architektonicznych;
  - c) urządzania trwałych ciągów spacerowych wyposażonych w oświetlenie, ławki i inne obiekty małej architektury;
- 4) zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 lit. b,
  - b) lokalizacji w pasach drogowych wolnostojących urządzeń reklamowych,
  - c) realizacji elementów uniemożliwiających dostępność przestrzeni publicznych, np. ogrodzeń.

## § 13

### **Ustala się zasady i ogólne warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się terenów, których zabudowa i zainwestowanie jest uwarunkowane wcześniejszym dokonaniem scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) w przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układ działek – podział ten musi zapewniać dostęp do drogi publicznej; dostęp ten może być realizowany za pomocą układu wydzielonych na rysunku planu dróg oraz dróg dojazdowych i wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku planu lub służebności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nie ustala się wielkości nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej; wielkości te powinny być

dostosowane do rodzaju inwestycji i możliwości obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury (w tym minimalnego wskaźnika miejsc postojowych) z zachowaniem przepisów Prawa budowlanego i wymogów określonych w planie, w szczególności zachowania wyznaczonych wskaźników powierzchni terenu biologicznie czynnej i dopuszczalnej powierzchni zainwestowania;

- 5) nie ustala się wielkości działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury; wielkość nowo wydzielanych działek na te cele należy dostosować do potrzeb i funkcji takich obiektów i urządzeń.

## § 14

**Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się **zasięgu zalewu wodą Q1% w przypadku awarii obwałowania**, wg danych Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie (wyznaczone strefy zagrożenia powodzią opracowane dla rzeki Wisła w ramach Projektu Banku Światowego pt. "Likwidacja skutków powodzi");
- 2) obszar objęty planem, położony jest w rejonie, w którym nie występują zagrożenia związane z:
  - a) osuwaniem się mas ziemnych; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne - odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych obiektów,
  - b) bezpośrednim zagrożeniem powodzią,
  - c) występowaniem terenów górniczych.

## § 15

**1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:**

- 1) układ podstawowy stanowią drogi:
  - a) droga zbiorcza **1KDZ** na kierunku wschód - zachód – istniejąca Al. Pokoju wzdłuż południowej granicy obszaru planu, częściowo poza granicą planu,
  - b) droga zbiorcza **2KDZ** na kierunku wschód - zachód – istniejąca ul. Mogilska wzdłuż północnej granicy obszaru planu, częściowo poza granicą planu;
- 2) układ uzupełniający stanowią drogi lokalne i dojazdowe przy zachowaniu istniejących przebiegów lub uzupełnionych nowymi odcinkami; dla dróg tych ustala się parametry według przepisów odrębnych;
- 3) elementy połączeń w ramach podstawowego wewnętrznego układu drogowego:
  - a) droga zbiorcza **1KDZ** – istniejąca al. Pokoju,
  - b) droga zbiorcza **2KDZ** – istniejąca ul. Mogilska,
  - c) droga lokalna **1KDL** – istniejąca ul. Francesco Nullo na kierunku północ południe od skrzyżowania z ul. Mogilską do skrzyżowania z al. Pokoju, ulica częściowo poza obszarem planu,
  - d) istniejąca droga lokalna **2KDL** – istniejąca ul. Cystersów na kierunku północ południe od skrzyżowania z ul. Mogilską do skrzyżowania z al. Pokoju,
  - e) projektowana droga lokalna **3KDL** – projektowana droga lokalna na kierunku północ – południe łącząca drogę zbiorczą **1KDZ** (al. Pokoju) z drogą zbiorczą **2KDZ**

- ul. Mogiłską, wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu; skrzyżowanie drogi **3KDL** z al. Pokoju - na prawe skrzyżowanie, a z ul. Mogiłską ze wszystkimi relacjami,
- f) droga dojazdowa **2KDD** – istniejąca ul. Fabryczna,
- g) projektowane drogi dojazdowe **1KDD** i **4KDD** – łączące ul. Cystersów z ul. Francesco Nullo;
- 4) miejsca przyłączeń układu wewnętrznego do podstawowego zewnętrznego układu drogowego:
- a) w kierunku wschodnim – istniejące drogi zbiorcze **1KDZ** al. Pokoju, **2KDZ** ul. Mogiłska,
- b) w kierunku zachodnim – istniejące drogi zbiorcze **1KDZ** al. Pokoju, **2KDZ** ul. Mogiłska,
- c) w kierunku północnym – z wykorzystaniem drogi **2KDZ** ul. Mogiłskiej, a następnie układu podstawowego dróg poza obszarem planu,
- d) w kierunku południowym – z wykorzystaniem drogi **1KDZ** al. Pokoju, a następnie układu podstawowego dróg poza obszarem planu;
- 5) podstawowe elementy komunikacji zbiorowej:
- a) obsługę obszaru objętego planem zapewniają: istniejąca komunikacja tramwajowa poprzez linie tramwajowe przebiegające ul. Mogiłską i al. Pokoju oraz autobusowa poprzez linie autobusowe prowadzone ulicami usytuowanymi poza granicą planu (ul. Ofiar Dąbia, al. Powstania Warszawskiego),
- b) usytuowanie przystanków tramwajowych, w rejonie planowanych skrzyżowań ul. Mogiłskiej z ul. Cystersów oraz al. Pokoju z ul. Cystersów i ul. Francesco Nullo, obsłuży ok. 64% terenu w średniej odległości dojścia pieszego ok. 300 m;
- 6) w zakresie określenia minimalnych wskaźników parkingowych jako podstawowe zasady ustala się, że miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu objętego inwestycją (w terenie inwestycji) oraz, że ilość miejsc postojowych należy obliczyć w projekcie budowlanym według faktycznych potrzeb i wymogów wynikających z rodzaju inwestycji, jej wielkości i programu użytkowo-funkcjonalnego, zakładanej liczby pracujących, użytkowników, klientów – przy ustaleniu wymogu realizacji parkingów podziemnych w nowych budynkach usługowych, mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych i przyjęciu jako minimum następujących wskaźników parkingowych:
- a) 1,5 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe naziemne na 10 mieszkań dla zabudowy mieszkalno-usługowej i mieszkaniowej,
- b) 30 miejsc postojowych na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej,
- 7) w obszarze opracowania, jako element informacyjny wyznaczono przebieg trzech tras: rowerowych i pieszo-rowerowych w oparciu o planowany system ciągów ogólnomiejskich:
- a) główna trasa rowerowa wzdłuż istniejącej ul. Mogiłskiej,
- b) zbiorcza trasa rowerowa wzdłuż istniejącej al. Pokoju,
- c) zbiorcza trasa rowerowa wzdłuż istniejących ulic: Cystersów, Fabrycznej wraz z jej nowym przebiegiem (KXR) i włączeniem do ul. Mogiłskiej poprzez drogę 3KDL;
- 8) trasy rowerowe należy prowadzić jako wyodrębnione ścieżki rowerowe wg przepisów odrębnych; dopuszcza się prowadzenie tras rowerowych bez wprowadzenia segregacji użytkowników ruchu w przekroju poprzecznym, w odniesieniu do dróg dojazdowych KDD i lokalnych KDL;
- 9) w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg należy uzupełniać i lokalizować zieleń urządzoną zmniejszającą wpływ zanieczyszczeń komunikacyjnych na tereny sąsiednie.
2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga

uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych - w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i trasach rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

## §16

- 1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem, w tym zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej - w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenów.**
2. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze opracowania ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy; w tym zmiany trasy lub lokalizacji;
  - 2) prowadzenie nowych sieci uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ulic, ciągów pieszych i dróg dojazdowych pieszo - jezdnych; dopuszcza się inny przebieg sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nie naruszania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
  - 3) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie i przebudowę nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla realizacji inwestycji zlokalizowanych na tym terenie;
  - 5) w zakresie odległości hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych od budynków obowiązują przepisy odrębne w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych.
3. Szczegółowe rozwiązania w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów oraz przebiegów sieci poszczególnych elementów infrastruktury technicznej będą przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone przepisami odrębnymi.

## § 17

- 1. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**
  - 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową w:
    - a) części południowej ul. Mogiłskiej - DN 100mm, DN 125mm, DN 160mm,
    - b) ul. Fr. Nullo - DN 150mm, DN 100mm,
    - c) ul. Cystersów - DN 150mm, DN 100 (w kierunku zachodnim),
    - d) ul. Fabrycznej - DN150mm, DN 180mm,
    - e) części północnej al. Pokoju - DN 300mm, DN 250mm;

- 2) rozbudowę sieci wodociągowej rozdzielczej dostosowanej do projektowanego zagospodarowania terenu, powiązanej z projektowanym układem komunikacyjnym, w ciągu którego przewiduje się lokalizację sieci wodociągowej.
2. Wzdłuż istniejących oraz projektowanych sieci wodociągowych Ø80-300mm należy zachować strefy ochronne wyłączone z zabudowy które winny wynosić:
  - 3m pasa terenu wolnego od zabudowy,
  - 1m pasa terenu wolnego od zadrzewień.

### **§ 18**

#### **1. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

- 1)utrzymanie dotychczasowego sposobu odprowadzenia ścieków w systemie kanalizacji ogólnospławnej, z odprowadzeniem ścieków do centralnego układu kanalizacji miasta Krakowa i centralnej oczyszczalni ścieków w Płaszowie poprzez:
  - a) ul. Mogiłską - kanałem o przekroju 900/1350 mm do wysokości ul. Cystersów,
  - b) kanałem o przekroju 800/1200 mm od ul. Cystersów w kierunku ul. Kosynierów
  - c) ul. Fr. Nullo – kanałem o przekroju 300-400 mm oraz kanałem o przekroju 300 mm zlokalizowanym w drogach dojazdowych,
  - d) ul. Cystersów - kanałem o przekroju 600/900mm – 700/1050mm do wysokości ul. Fabrycznej oraz w kierunku al. Pokoju kanałem o przekroju 1000/1500 mm,
  - e) ul. Fabryczną - kanałem o przekroju 600/900 mm oraz kanałem o przekroju 300 mm zlokalizowanym w drogach dojazdowych,
  - f) al. Pokoju - kanałami odwadniającymi o przekroju 500mm;
- 2) rozbudowę sieci kanalizacji dostosowanej do projektowanego zagospodarowania terenu, powiązanej z projektowanym układem komunikacyjnym, w ciągu którego przewiduje się lokalizację tych sieci.
2. Wzdłuż istniejących oraz dla projektowanych sieci kanalizacyjnych należy zachować strefy ochronne wyłączone z zabudowy, które winny wynosić:
  - 5m od zewnętrznej krawędzi kanałów dla zabudowy
  - 1m od zewnętrznej krawędzi kanałów dla zadrzewień.

### **§ 19**

#### **Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w gaz:**

- 1) utrzymanie istniejącej sieci gazowej przebiegającej w trasach istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) źródłem zaopatrzenia w gaz terenu objętego opracowaniem pozostaje:
  - a) gazociąg średniego ciśnienia zasilany ze stacji I stopnia Mogiła:
    - ul. Mogiłska - Fabryczna 150m;
  - b)gazociągi niskiego ciśnienia w ulicach:
    - południowa strona ul. Mogiłskiej - 150mm,
    - ul. Fr. Nullo - 150mm,
    - ul. Cystersów - 100mm,
    - ul. Fabryczna - 160mm,
    - al. Pokoju - 250mm;
- 3) rozbudowę sieci gazowej oraz przebudowę sieci istniejącej (zwiększenie przepustowości gazociągów istniejących), dostosowanej do projektowanego zagospodarowania terenu, powiązanej z projektowanym układem komunikacyjnym, w ciągu którego przewiduje się lokalizację tych sieci.

## § 20

### **Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną, w oparciu o sieć elektroenergetyczną średniego napięcia pracującą w powiązaniu ze stacjami redukcyjnymi 110/15 kV leżącymi poza obszarem objętym planem;
- 2) utrzymanie istniejącego przebiegu linii energetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 3) nowe stacje transformatorowe SN/nn należy budować w wykonaniu wewnętrznym wolnostojącym o wystroju harmonizującym z otaczającą zabudową;
- 4) dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących stacji transformatorowych SN/nn w celu dostosowania do projektowanego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem zmiany ich lokalizacji;
- 5) projektowane zagospodarowanie terenów wymaga rozbudowy sieci niskiego napięcia, szczegółowy przebieg linii NN będzie przedmiotem projektów zagospodarowania terenu wykonywanych na etapie projektowania inwestycyjnego w oparciu o warunki techniczne określone zgodnie przepisami odrębnymi.

## § 21

### **Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w ciepło w oparciu o magistralę zachodnią centralnego ogrzewania oraz główne sieci centralnego ogrzewania zlokalizowane w rejonie ulic:
  - a) al. Pokoju - magistrala zachodnia DN 500-800mm (zlokalizowana poza granicami obszaru planu),
  - b) ul. Fr. Nullo – sieć rozdzielcza 150/200/250 mm, oraz w części zachodniej obszaru – DN 300/350mm;
- 2) część sieci napowietrznej występującej w rejonie ul. Fabrycznej (na terenie baz zakładów) przewiduje się do likwidacji i zastąpienia siecią podziemną;
- 3) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych z zastosowaniem energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa ekologiczne (gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna, geotermalna); wyklucza się w nowych obiektach stosowanie paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła.

## § 22

### **Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu telekomunikacyjnego:**

- 1) utrzymanie istniejącego przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na terenach zurbanizowanych;
- 2) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji następować będzie w oparciu o istniejącą i planowaną infrastrukturę telekomunikacyjną; podłączenie nowych odbiorców wymagać będzie rozbudowy urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej;
- 3) nowe sieci telekomunikacyjne należy prowadzić wyłącznie jako podziemne i układać w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg; z uzasadnionych powodów technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy linii;
- 4) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się lokalizację szaf rozdzielczych sieci przewodowej.
- 5) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej należy umieszczać jako wbudowane w obiekty kubaturowe lub jako wolnostojące o zminimalizowanych gabarytach i wystroju

harmonizującym z otaczającą zabudową, lokalizowane stosownie do warunków wynikających z poszczególnych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania – ustalenia szczegółowe**

##### **§ 23**

1. Określone w Rozdziale III ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania obejmują:
  - 1) przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 6 pkt. 3;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 6 pkt. 4;
  - 3) warunki lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.
2. Teren o ustalonym w planie przeznaczeniu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2.
3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym oraz - przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych - na cele określone dla przeznaczenia dopuszczalnego.
4. Zasady sytuowania budynków i obiektów kubaturowych, względem dróg określają linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, określone na rysunku planu.
5. Obszary znajdujące się pomiędzy linią rozgraniczającą poszczególne tereny, a linią zabudowy powinny zostać zagospodarowane jako tereny zieleni, w tym o charakterze izolującym, z dopuszczeniem wjazdów na tereny nieruchomości oraz urządzeń budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych – związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu.

##### **§ 24**

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (1MW)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **1MW** jest:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące istniejącym obiektom, o których mowa w pkt 1, i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) zieleń urządzone,
    - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
    - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
    - e) obiekty małej architektury,
    - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym:
  - 1) zabudowy usługowej wolnostojącej;
  - 2) usług wbudowanych w budynki mieszkalne, o których mowa w ust.2 pkt 1;
  - 3) terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwość dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) istniejącą zabudowę wielorodzinną w terenie 1MW przeznacza się do utrzymania z możliwością rozbudowy, przebudowy i odbudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu;
- 2) usługi wbudowane, o których mowa w ust. 3 pkt. 2 należy lokalizować w najniższych kondygnacjach budynków;
- 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z ich lokalizacją nie stanowiła więcej niż 10% wyznaczonego wskaźnika zainwestowania;
- 4) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 40%;
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być niższy niż 60%;
- 6) w przypadku gdy wskaźnik o którym mowa w pkt 4 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
- 7) w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych wysokość rozbudowywanych budynków nie może przekraczać 36m;
- 8) wysokość nowo realizowanych budynków usługowych nie może przekraczać 15m;
- 9) dla nowej i przebudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy stosować dachy płaskie z dopuszczeniem tarasów na części budynków;
- 10) w ramach zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy lokalizować ogólnodostępne tereny rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców;
- 11) przy projektowaniu i realizacji zabudowy należy uwzględniać zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w § 9.

## § 25

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (2MW)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów 2MW jest:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące istniejącym obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
  - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym:

- 1) usług wbudowanych w budynki mieszkalne, o których mowa w ust.2 pkt 1;
- 2) terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw.

4. Zakazuje się lokalizacji wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) istniejącą zabudowę wielorodzinną w terenie 2MW przeznacza się do utrzymania z możliwością rozbudowy, przebudowy i odbudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu;
- 2) usługi wbudowane o których mowa w ust. 3 pkt. 2 należy lokalizować w najniższych kondygnacjach budynków;



- 3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z ich lokalizacją nie stanowiła więcej niż 30% wyznaczonego wskaźnika zainwestowania;
- 4) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 70%;
- 5) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30%;
- 6) w przypadku gdy wskaźnik o którym mowa w pkt 4 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
- 7) wysokość rozbudowywanych istniejących budynków mieszkaniowych wielorodzinnych nie może przekraczać 25m;
- 8) dla nowej i przebudowywanej zabudowy mieszkaniowej–należy stosować dachy płaskie z dopuszczeniem tarasów na części budynków;
- 9) w ramach lokalizowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy ukształtować ogólnodostępne tereny rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców;
- 10) przy projektowaniu i realizacji zabudowy należy uwzględnić zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w § 9.

## § 26

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (3MW)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **3MW** jest:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nimi związane, w tym:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
    - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym:
  - 1) zabudowy usługowej wolnostojącej;
  - 2) usług wbudowanych w budynki mieszkalne, o których mowa w ust.2 pkt 1;
  - 3) terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych na ponad 300 miejsc postojowych.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) usługi wbudowane, o których mowa w ust. 3 pkt. 2 należy lokalizować w najniższych kondygnacjach budynków;
  - 2) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest spełnienie zasady, aby łączna powierzchnia terenów związanych z zabudową usługową wolnostojącą nie stanowiła więcej niż 40% wyznaczonego wskaźnika zainwestowania;
  - 3) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 70%;
  - 4) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30%;
  - 5) w przypadku gdy wskaźnik o którym mowa w pkt 3 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
  - 6) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekraczać 36m i nie może być niższa niż 20m, zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) dla budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Aleja Pokoju w obowiązującej linii zabudowy zaleca się wysokość 36m;
- 8) dla nowej i przebudowywanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy stosować dachy płaskie z dopuszczeniem tarasów na części budynków;
- 9) w ramach lokalizowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy ukształtować ogólnodostępne tereny rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców;
- 10) przy projektowaniu i realizacji zabudowy należy uwzględniać zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w § 9.

## § 27

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ (1UM , 2UM, 3UM)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **1UM , 2UM, 3UM** jest:
  - 1) zabudowa usługowa;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi;
  - 4) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i 2 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) zieleń urządzone,
    - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
    - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe w tym wielopoziomowe budynki garażowe, zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - 1) zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2ha w terenie oznaczonym symbolem 1UM,
  - 2) centrów handlowych i usługowych o powierzchni nie mniejszej niż 1ha lub o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1ha, wraz z towarzyszącą infrastrukturą w terenie oznaczonym symbolem 1UM,
  - 3) parkingów dla samochodów osobowych na ponad 300 miejsc postojowych.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem, o którym mowa w ust.2 pkt 2 nie może stanowić więcej niż 48% wyznaczonego wskaźnika zainwestowania;
  - 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 70%;
  - 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30%;
  - 4) wysokość nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków nie może przekraczać:
    - a) w terenie oznaczonym symbolem 1UM -36 m,
    - b) w terenie oznaczonym symbolem 2UM i 3UM - 25 m;
  - 5) wysokość nowo realizowanych i rozbudowywanych budynków nie może być niższa niż:
    - a) w terenie oznaczonym symbolem 1UM -25 m,
    - b) w terenie oznaczonym symbolem 2UM i 3UM - 16 m;
  - 6) wysokość wielopoziomowych budynków garażowych nie może przekraczać 15m;
  - 7) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy stosować dachy płaskie;

- 8) realizacji zabudowy zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonymi w § 9.

## § 28

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (1U, 5U, 6U, 9U, 10U)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **1U, 5U, 6U, 9U, 10U** jest:
  - 1) zabudowa usługowa;
  - 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
    - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe w tym wielopoziomowe budynki garażowe, zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach oznaczonych symbolem 1U, 6U, 9U, 10U;
  - 2) usług wbudowanych w budynki mieszkalne, w terenach o których mowa w pkt 1.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - 1) zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
  - 2) centrów handlowych i usługowych o powierzchni nie mniejszej niż 1ha lub o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
  - 3) parkingów dla samochodów osobowych na ponad 300 miejsc postojowych.
5. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu utrzymuje się istniejące zainwestowanie związane z prowadzeniem działalności o charakterze wytwórczym w terenie 6U.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej w terenach oznaczonych symbolem 1U, 9U, 10U z możliwością rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w terenach oznaczonych symbolem 1U, 9U, 10U nie może przekraczać 30% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania a w terenie oznaczonym symbolem 6U nie może przekraczać 40% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania;
  - 3) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20% ;
  - 5) w przypadku gdy wskaźnik o którym mowa w pkt 3 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
  - 6) wysokość nowo realizowanych budynków w terenach oznaczonych symbolem 1U, 5U, 6U, 9U, 10U nie może przekraczać 36m i nie może być niższa niż 20m;
  - 7) dla budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Aleja Pokoju i ul. Mogińskiej w obowiązującej linii zabudowy zaleca się wysokość 36m;
  - 8) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza wielkości wskazane w pkt 6, ich rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejących wysokości;

- 9) wysokość wielopoziomowych budynków garażowych nie może przekraczać 15m;
- 10) dla nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej i mieszkalnej należy stosować dachy płaskie;
- 11) realizacji zabudowy zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonymi w § 9;
- 12) dla budynków zlokalizowanych w terenie 1U, 6U, 9U i 10U obowiązują zapisy dotyczące obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, określone w §11;
- 13) przy opracowywaniu projektu zagospodarowania terenu (na etapie projektu budowlanego) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** należy uwzględnić wszystkie istniejące elementy o wartościach kulturowych i przestrzennych poprzez wkomponowanie ich w przestrzeń nowej zabudowy;
- 14) budowle i budynki, w terenie 6U, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20m od osi skrajnego toru, zlokalizowanych po wschodniej granicy obszaru planu, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 15) dla terenu 6U obowiązuje nakaz, o którym mowa w §9 pkt 1 lit. i).

## § 29

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (2U, 7U, 11U)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **2U, 7U, 11U** jest:
  - 1) zabudowa usługowa;
  - 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nimi związane, w tym:
    - a) zieleń urządzonej,
    - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
    - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe w tym wielopoziomowe budynki garażowe, zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, w tym:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) usług wbudowanych w budynki mieszkalne, o których mowa w pkt 1.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - 1) zespołów zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą w terenie 11U;
  - 2) centrów handlowych i usługowych o powierzchni nie mniejszej niż 1ha lub o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą w terenie 11U;
  - 3) parkingów dla samochodów osobowych na ponad 300 miejsc postojowych.
5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie oznaczonym symbolem 2U nie może przekraczać 30% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni

- zainwestowania a w terenie oznaczonym symbolem 11U nie może przekraczać 49% przyjętego wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zainwestowania;
- 3) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 5) w przypadku gdy wskaźnik o którym mowa w pkt 3 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
  - 6) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć 25m i nie może być niższa niż 16m;
  - 7) wysokość wielopiętrowych budynków garażowych nie może przekraczać 15m;
  - 8) dla nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej należy stosować dachy płaskie;
  - 9) realizacji zabudowy zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonymi w § 9;
  - 10) dla budynków zlokalizowanych w terenie 2U obowiązują zapisy dotyczące obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, określone w §11.

### § 30

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (3U, 4U, 13U)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **3U, 4U, 13U** jest:
  - 1) zabudowa usługowa;
  - 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nimi związanymi, w tym:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
    - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe w tym wielopiętrowe budynki garażowe, zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Zakazuje się lokalizacji nowych wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych na ponad 300 miejsc postojowych.
5. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu utrzymuje się istniejące zainwestowanie związane z prowadzeniem działalności o charakterze wytwórczym w terenach 3U i 13U oraz stację paliw w terenie 4U.
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%;
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%
  - 3) w przypadku gdy wskaźnik o którym mowa w pkt 1 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
  - 4) wysokość zabudowy usługowej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U i 4U nie może przekroczyć 25 m i nie może być niższa niż 16m;
  - 5) wysokość zabudowy usługowej w terenie 13U nie może przekroczyć 40m i nie może być niższa niż 25m;
  - 6) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza wielkości wskazane w pkt 4 i 5, ich rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejących wysokości;
  - 7) wysokość wielopiętrowych budynków garażowych nie może przekraczać 15m;

- 8) dla nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej należy stosować dachy płaskie;
- 9) realizacji zabudowy zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonymi w § 9;
- 10) dla budynków zlokalizowanych w terenie 4U obowiązują zapisy dotyczące obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, określone w §11;
- 11) przy opracowywaniu projektu zagospodarowania terenu (na etapie projektu budowlanego) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** należy uwzględnić wszystkie istniejące elementy o wartościach kulturowych i przestrzennych poprzez wkomponowanie ich w przestrzeń nowej zabudowy;
- 12) budowle i budynki, w terenie 13U, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20m od osi skrajnego toru, zlokalizowanych po wschodniej granicy obszaru planu, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

### §31

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ (8U)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **8U** jest:
  - 1) istniejąca zabudowa usługowa z zakresu usług administracji i zdrowia;
  - 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdy, dojścia do budynków,
    - c) naziemne miejsca postojowe zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu;
  - 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 4) w przypadku gdy wskaźnik o którym mowa w pkt 2 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
  - 5) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 25m i nie może być niższa niż 12m 16m;
  - 6) w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza wielkości wskazane w pkt 5, ich rozbudowa nie może powodować zwiększenia istniejących wysokości;
  - 7) dla nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej należy stosować dachy płaskie;
  - 8) realizacji zabudowy zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonymi w § 9.

## § 32

1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (12U i 14U)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **12U i 14U** jest:
  - 1) zabudowa usługowa;
  - 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) zieleni urządzonej,
    - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
    - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe w tym wielopoziomowe budynki garażowe, zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
    - d) obiekty małej architektury,
    - e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości dla mieszkańców, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych na ponad 300 miejsc postojowych.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu warunków określonych w pozostałych ustaleniach planu;
  - 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
  - 4) w przypadku gdy wskaźnik o którym mowa w pkt 2 jest przekroczony obowiązuje zakaz zwiększania istniejącej powierzchni zainwestowania;
  - 5) wysokość zabudowy usługowej w terenie 14U nie może przekroczyć 40m i nie może być niższa niż 25m;
  - 6) wysokość zabudowy usługowej w terenie 12U należy kształtować od wysokości 25m do 45m, rosnąco w kierunku południowym zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami wysokości budynków;
  - 7) wysokość wielopoziomowych budynków garażowych nie może przekraczać 15m;
  - 8) dla nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej należy stosować dachy płaskie;
  - 9) realizacji zabudowy zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonymi w § 9;
  - 10) dla budynków zlokalizowanych w terenie 14U obowiązują zapisy dotyczące obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, określone w §11;
  - 11) budowle i budynki, w terenach 12U i 14U, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż 20m od osi skrajnego toru, zlokalizowanych po wschodniej granicy obszaru planu, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

## §33

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH – OŚWIATY I KULTURY (Uo)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu **Uo** jest:
  - 1) zabudowa z zakresu usług publicznych oświaty i kultury (np. szkoła, przedszkole, żłobek, dom kultury itp.);

- 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
  - c) naziemne i podziemne miejsca postojowe zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość zabudowy usługowej nie może przekroczyć 25m i nie może być niższa niż 6m;
  - 2) należy stosować dachy płaskie;
  - 3) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%.

### § 34

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI (1US)**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenu **1US** jest zabudowa i zagospodarowanie obejmujące:
  - 1) obiekty sportowe, takie jak hale;
  - 2) urządzenia sportowe takie jak: boiska do gier, bieżnie,
  - 2) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
  - 3) zieleni urządzonej towarzysząca budynkom i obiektom;
  - 4) trybuny dla widzów;
  - 5) obiekty gospodarcze i socjalne związane z obsługą obiektów sportowych i rekreacyjnych (szatnie, itp.).
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) obiektów małej architektury;
  - 3) niewydzielonych na rysunku planu dróg, dojazdów, dojść do budynków,
  - 4) naziemnych i podziemnych miejsc postojowych zgodnie z §15 ust.1 pkt 6;
  - 5) przekryć pneumatycznych lub lekkich konstrukcji przekrywających boiska sportowe.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 75%;
  - 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być niższy niż 25%
  - 3) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekraczać 12m;
  - 4) należy stosować dachy płaskie lub inne, dostosowanie do wymogów technologicznych obiektów.

### § 35

1. Wyznacza się **TEREN SPORTU I REKREACJI (2US)**.
2. Przeznaczeniem podstawowym terenu **2US** jest:
  - 1) zabudowa i zagospodarowanie obejmujące obiekty i urządzenia sportowe, takie jak: hale sportowe i obiekty biurowe;
  - 2) zabudowa i zagospodarowanie towarzyszące obiektom, o których mowa w pkt 1 i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
    - a) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
    - b) zieleni urządzonej towarzysząca budynkom i obiektom,
    - c) niewydzielone na rysunku planu drogi, dojazdu, dojścia do budynków,
    - d) naziemne i podziemne miejsca postojowe zgodnie z §15 ust.1 pkt 6,



- e) obiekty małej architektury,
  - f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej wolnostojącej.
  4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących i wbudowanych usług mogących stwarzać uciążliwości, przy czym przez usługi takie należy rozumieć rodzaj działalności usługowej (inwestycji - przedsięwzięć) mogącej w rozumieniu przepisów odrębnych znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem parkingów dla samochodów osobowych na ponad 300 miejsc postojowych.
  5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 80%
    - 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20%;
    - 3) wysokość nowo realizowanych budynków nie może przekraczać 36 m i nie może być niższa niż 15m;
    - 4) dla budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Aleja Pokoju w obowiązującej linii zabudowy zaleca się wysokość 36m;
    - 5) dla obiektów i urządzeń związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego należy stosować dachy płaskie lub inne, w zależności od wymogów technologicznych obiektów;
    - 6) dla nowo realizowanych budynków usługowych wolnostojących należy stosować dachy płaskie.

## § 36

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (1ZP-4ZP)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **1ZP - 4ZP** jest ogólnie dostępna zieleń urządzona obejmująca urządzone i utrzymane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej, skomponowane w sposób kompleksowy – zgodnie z §6 pkt 14 .
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń:
  - 1) elementów małej architektury;
  - 2) urządzeń rekreacyjnych, np. placów zabaw, ścieżek zdrowia itp.;
  - 3) tymczasowych obiektów związanych z organizacją imprez masowych, wystaw i pokazów oraz sezonowych obiektów handlowych i gastronomicznych;
  - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) ścieżek pieszych i rowerowych.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) w ramach terenów ZP należy ukształtować elementy przestrzeni publicznej, o których mowa w § 12;
  - 3) zagospodarowanie terenu należy kształtować w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania określający kształtowanie zieleni, przebiegi ścieżek rowerowych, pieszych, lokalizację poszczególnych elementów małej architektury, sieci i urządzeń – tworzących wysoką jakość przestrzeni publicznej;
  - 4) istniejący obiekt w terenie 2ZP, wpisany do ewidencji zabytków, pozostawia się do zachowania z możliwością jego adaptacji na funkcję usługową oraz przebudowy w sposób pozwalający na zachowanie stylu, proporcji, z zachowaniem jego autentycznych fragmentów.

## § 37

1. Wyznacza się **TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ (1ZI i 2ZI)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów **1ZI i 2ZI** jest zieleń izolacyjna ograniczająca niekorzystny wpływ terenów komunikacyjnych na tereny sąsiednie.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) obiektów i urzędzeń komunikacyjnych;
  - 2) ekranów akustycznych;
  - 3) obiektów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
  - 1) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji;
  - 2) obowiązek urządzenia zespołów zieleni niskiej, średniowysokiej i wysokiej, zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami od terenów komunikacji.

## § 38

1. Wyznacza się **TERENY TRAS KOMUNIKACYJNYCH (1KDZ, 2KDZ, 1KDL - 3KDL, 1KDD - 4KDD, KDW)** obejmujące układ drogowy obszaru kształtowany przez drogi publiczne: zbiorcze (KDZ), lokalne (KDL) i dojazdowe (KDD) oraz drogi wewnętrzne (KDW).
2. Podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi w obszarze (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze, przejazdy rowerowe, zatoki przystankowe, zadaszenia przystankowe), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (odwodnienie w oparciu o kanalizację ogólnospławną), oświetlenie, urządzenia zabezpieczenia, oznakowania i sterowania ruchem oraz służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej).
3. Ustala szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – dla dróg i ulic:
  - 1) dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ**,
  - 2) dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL i 3KDL**,
  - 3) dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**,
  - 4) dróg wewnętrznych obsługujących zabudowę w terenach MU i U oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW**.
4. Rysunek planu przedstawia odcinkowe poszerzenia i zawężenia szerokości ulic w liniach rozgraniczających, wynikające z przebiegu granic działek lub z istniejącego zainwestowania.
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - 1) w formie zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg KDL i KDD;
  - 2) w obrębie linii rozgraniczających drogi KDL, KDD pod warunkiem zapewnienia dojazdu do w/w miejsc poprzez normatywny zjazd z drogi. Miejsca lokalizowane w obszarach dróg klasy D nie mogą być wliczane w limit miejsc dla obsługi inwestycji nie drogowych.
6. Dopuszcza się lokalizację w terenach tras komunikacyjnych, przy spełnieniu ustaleń planu i przepisów odrębnych:
  - 1) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) obiektów małej architektury.

### § 39

1. Wyznacza się **TERENY WYDZIELONEGO CIĄGU PIESZO –ROWEROWEGO (KXR)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu KXR jest teren publicznego ciągu pieszo –rowerowego z towarzyszącą zielenią urządzonej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość:
  - 1) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) przejazdów awaryjnych służb porządkowych i ratowniczych;
  - 3) lokalizacji obiektów małej architektury.

### §40

1. Wyznacza się **TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ (KS)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu KS jest stacja paliw oraz obiekty i urządzenia służące bezpośredniej obsłudze stacji wraz z wbudowanymi usługami z zakresu administracji, handlu i gastronomii.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) zieleni urządzonej;
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) miejsc postojowych;
  - 4) wielopoziomowego budynku garażowego.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:
  - 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 95%;
  - 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;
  - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 25m;
  - 4) powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 30% przyjętego wskaźnika powierzchni zainwestowania;
  - 5) wysokość wielopoziomowego budynku garażowego nie może przekraczać 15m;
  - 6) tereny zieleni urządzonej należy aranżować z udziałem zieleni niskiej;
  - 7) urządzenia, o których mowa w ust.2, na terenie KS, należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 41

1. Wyznacza się **TEREN ZAMKNIĘTY (TZ)**.
2. Dla terenu TZ obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 42

1. Wyznacza się **TEREN PARKINGU (KP)**.
2. Podstawowym przeznaczeniem jest wielopoziomowy parking wraz z obsługą komunikacyjną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących:
  - 1) obiektów małej architektury;
  - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleni urządzonej.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) należy dążyć do likwidacji istniejących wolnostojących istniejących obiektów garażowych i zastąpienia ich wielopoziomym obiektem garażowym;
- 2) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zainwestowania nie może przekroczyć 95%;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;
- 4) wysokość wielopoziomowego budynku garażowego nie może przekroczyć 15m.

#### **Rozdział IV Przepisy końcowe**

##### **§ 43**

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, wynosi 30%.

##### **§ 44**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

##### **§ 45**

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