

**ZARZĄDZENIE NR 3156/2012  
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA  
Z DNIA 2012-10-30**

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się i przekazuje Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie”.

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**UCHWAŁA NR**  
**Rady Miasta Krakowa**  
**z dnia**  
**w sprawie uchwalenia**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru**  
**„Osiedle Oficerskie”**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” zwany dalej „planem”, stwierdzając, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Uchwała dotyczy obszaru o pow. 71,15 ha, którego granica określona została w uchwale Nr XCIII/1257/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie”.
3. Obszar położony jest w Śródmieściu Krakowa na północny - wschód od Starego Miasta i ograniczony jest ulicami: Mogiłską, Płk. Beliny-Prażmowskiego (wraz z przyległą zabudową), Olszańską, Rakowicką (terenem cmentarza Rakowickiego), Na Wiąnkach, rzeką Prądnik (Białuchą) oraz ulicami: Wilka-Wyrwińskiego, Supniewskiego i Rymarską. Określenie szczegółowego przebiegu granicy obszaru objętego planem – wg części graficznej planu.

**§ 2**

1. Uchwała obejmuje **ustalenia planu** zawarte w treści uchwały oraz zawarte w części graficznej planu.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
  - 1) Część graficzna planu, obejmująca:
    - a) **Rysunek planu** w skali 1:1000 - stanowiący załącznik **Nr 1** do uchwały, zawierający ustalenia planu miejscowego,
    - b) **Rysunek rozwiązań infrastruktury technicznej** w skali 1: 2000 - stanowiący załącznik **Nr 2** do uchwały;
  - 2) Rozstrzygnięcia, niebędące ustaleniami planu:
    - a) o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik **Nr 3** do uchwały,
    - b) o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 4** do uchwały.

## Rozdział I PRZEPISY OGÓLNE

### § 3

Osiedle Oficerskie jest założeniem urbanistycznym w postaci dzielnicy willowej, która powstała w okresie międzywojennym XX wieku i rozwija się do chwili obecnej – **celem planu jest:**

- 1) ochrona historycznego układu urbanistycznego Osiedla Oficerskiego z istniejącą siecią ulic i tradycyjną zabudową mieszkaniową o charakterze willowym w otoczeniu zieleni (ogrodów przydomowych);
- 2) zachowanie wartości kulturowych, kompozycyjnych i krajobrazowych osiedla;
- 3) zachowanie obiektów o wartościach architektonicznych objętych ochroną konserwatorską;
- 4) ustalenie warunków przestrzennych umożliwiających m.in.:
  - a) kontynuację zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu zieleni, o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
  - b) zahamowanie procesów degradacji przestrzennej, poprzez wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wypaczającej charakter osiedla,
  - c) powiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej publicznej o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych.

### § 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **kwartale urbanistycznym** – należy przez to rozumieć element historycznego układu przestrzennego Osiedla Oficerskiego, który obejmuje teren ograniczony liniami rozgraniczającymi otaczających go ulic (w terenie przy granicy planu - granicą planu);
- 2) **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 cyfrowymi;
- 3) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **zabudowie mieszkaniowej niskiej MN(N)** - należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 7) **zabudowie mieszkaniowej niskiej - willowej MN(Nw)** należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę zabytkową z okresu międzywojennego XX w. – wpisaną do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków, obejmującą domy i wille (jednorodzinne i wielorodzinne) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, w otoczeniu ogrodowym oraz zabudowę współczesną o tym charakterze;
- 8) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej MW(N)** - należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę wielorodzinną - do 5 kondygnacji;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej MW(W)** - należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę wielorodzinną - powyżej 9 kondygnacji;

- 10) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności usługowej, zlokalizowanej w zabudowie mieszkaniowej niskiej MN(N) i mieszkaniowej niskiej-willowej MN(Nw), niekolidującej z funkcją mieszkaniową (m.in. takiej jak: biura, gabinety, kancelarie i pracownie); których łączna powierzchnia, nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 11) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków i ich części takich, jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy oraz: okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem; przy czym linie rozgraniczające stanowią jednocześnie *nieprzekraczalną linię zabudowy*, jeśli tej linii zabudowy nie wyznaczono odrębnie na Rysunku planu;
- 13) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji frontowych nowo realizowanych budynków; linia ta nie dotyczy: usytuowania okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa - poza tą linią z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej (objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem), mierzoną po obrysie zewnętrznym tych budynków;
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 16) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej (objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem);
- 17) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, - budynków usytuowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 18) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników;
- 19) **maksymalnej wysokości budynku zabytkowego** - należy przez to rozumieć - wysokość budynku, która jest zgodna ze stanem istniejącym; -
- 20) **wnętrzu kwartału urbanistycznego** – należy przez to rozumieć środkową niezabudowaną część w kwartale zabudowy, z budynkami mieszkalnymi usytuowanymi przy liniach rozgraniczających określających ten kwartał;
- 21) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę w kwartale urbanistycznym, usytuowaną wzdłuż linii zabudowy;
- 22) **zabudowie plombowej** - należy przez to rozumieć uzupełnienie zabudowy na jednej lub kilku działkach, w celu likwidacji luk w zabudowie pierzejowej z zachowaniem historycznej linii zabudowy w celu uzyskania efektu zamkniętej kompozycji;
- 23) **dominancie kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć obiekt, który ze względu na usytuowanie, rozmiary i założenie koncentruje uwagę;

- 24) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć obiekt, usytuowany w miejscach charakterystycznych zamknięć perspektywicznych ulic, wybijający się z otaczającej zabudowy ze względu na swoją wysokość;
  - 25) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:
    - a) **plaszczynowe** o powierzchni ekspozycji większej niż -  $6 m^2$ ,
    - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza -  $2 m$ ,
    - c) **slupy i maszty reklamowe** o wysokości przekraczającej -  $10 m$ , od poziomu istniejącego terenu;
  - 26) **znakach miejskiego systemu informacji** - należy przez to rozumieć:
    - a) tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi budynków, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do obiektów, informujące o obiektach zabytkowych i pomnikach przyrody, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów,
    - b) szyldy będące oznaczeniem stałego miejsca prowadzenia działalności usługowej, itp.;- o powierzchni ekspozycji nie większej niż -  $1,5 m^2$ , a w przypadku wysięgnika z szyldem – o maksymalnej odległości powierzchni ekspozycji od elewacji -  $0,8 m$  oraz maksymalnej wysokości krawędzi szyldu -  $0,6 m$ ;
  - 27) **nośnikach informacji wizualnej** - należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji, a nie stanowiące wielkogabarytowego urządzenia reklamowego bądź znaku miejskiego systemu informacji;
  - 28) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;
  - 29) **przedogrodkach** – należy przez to rozumieć zielen przydomową przed budynkiem frontowym od strony ulicy, w tym zielen która objęta jest ochroną konserwatorską łącznie z budynkiem wpisanym do ewidencji zabytków;
  - 30) **osi kompozycyjnej (widokowej)** – należy przez to rozumieć linię kompozycyjną układu przestrzennego, wzdłuż której poruszający się obserwator ma możliwość stałego obserwowania ustalonego widoku;
  - 31) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi (ścieżki) rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
  - 32) **miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć zrealizowane w formie: garaży wolnostojących, garaży wbudowanych, miejsc postojowych, wydzielone miejsca postojowe dla pojazdów samochodowych, o ile ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
  - 33) **strefie hydrogenicznej** – należy przez to rozumieć pas terenu położony w bezpośrednim sąsiedztwie cieku, wyłączony spod zabudowy kubaturowej, niezbędny dla ochrony otuliny biologicznej cieku oraz dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich w jego korycie.
2. Nazwy własne (m.in. ulic, placów i obiektów), numery ewidencyjne działek, numery wpisu do rejestru zabytków oraz numery adresowe posesji - przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu - należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i numery istniejące, stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

## § 5

### 1. Elementy ustaleń planu, oznaczone na Rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) podział na kwartały urbanistyczne;
  - 6) przeznaczenie terenów, oznaczone na Rysunku planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
    - a) **MN(N).1 – MN(N).7** Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N),
    - b) **MN(Nw).8 – MN(Nw).35** Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N) – willowej,
    - c) **MW(N).1 – MW(N).10** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (N),
    - d) **MW(N)/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (N) z usługami,
    - e) **MW(W).1 – MW(W).2** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej (W),
    - f) **MW(W)/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej (W) z usługami,
    - g) **U.1 - U. 9** Tereny zabudowy usługowej,
    - h) **UKs** Tereny zabudowy usług kultury,
    - i) **UO.1 - UO.3** Tereny zabudowy usług oświaty i wychowania,
    - j) **UŁ** Tereny zabudowy usług łączności,
    - k) **US** Tereny sportu i rekreacji,
    - l) **ZP.1 - ZP.9** Tereny zieleni urządzonej,
    - m) **KD/G** Teren drogi publicznej klasy głównej,
    - n) **KD/Z.1 - KD/Z.3** Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
    - o) **KD/L.1 - KD/L.6** Tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
    - p) **KD/L+T** Teren drogi lokalnej z tramwajem,
    - q) **KD/D.1 - KD/D.33** Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
    - r) **KDW.1 - KDW.4** Tereny dróg wewnętrznych,
    - s) **KT** Teren pętli tramwajowej,
    - t) **G** Teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
  - 7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie ustalonej planem, oznaczone na Rysunku planu symbolem literowym (**E**);
  - 8) dominanta kompozycyjna, zgodnie z § 7 ust. 5;
  - 9) oś kompozycyjna (widokowa) al. Beliny-Prażmowskiego, zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 lit. a;
  - 10) strefa hydrogeniczna rz. Prądnik (*Białuchy*) – zgodnie z § 9 ust.1 pkt 1 lit. e.
  - 11) ciągi zieleni wysokiej;
  - 12) przebieg tras rowerowych, niebędący szczegółowym rozwiązaniem ich lokalizacji.
2. **Elementy obowiązujące wynikające z decyzji wg przepisów odrębnych:**
    - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na Rysunku planu symbolem literowym (**R**);
    - 2) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 4;
    - 3) stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 3;
    - 4) pomniki przyrody, o których mowa w § 9 ust. 2.
  3. **Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu:**
    - 1) granice stref sanitarnych cmentarza (*cmentarza Rakowickiego*);
    - 2) granica zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania hałasu LN 55dB;

- 3) dominanty wysokościowe;
- 4) punkty i ciągi widokowe;
- 5) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 6) rz. Prądnik (Białucha);
- 7) orientacyjna granica nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450 – „Dolina rz. Wisły” (Kraków).

## **Rozdział II**

### **USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM**

#### **§ 6**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym wymogi urbanistyki i architektury**

1. W celu prawidłowego kształtowania ład przestrzennego i jego ochrony oraz zasad kształtowania zabudowy, ustala się z zastrzeżeniem ust. 4:
  - 1) **NAKAZ:**
    - a) zachowania istniejącej siatki ulic oraz charakteru al. Beliny-Prażmowskiego z pasem zieleni pośrodku, będącej osią kompozycyjną i widokową osiedla,
    - b) zachowania istniejących placów-skwerów przy skrzyżowaniach ulic: Brodowicza – Kielecka oraz al. Beliny-Prażmowskiego – Brodowicza – Zaleskiego,
    - c) rozbudowa i nadbudowa budynków mieszkalnych (nie objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków), powinna uwzględniać charakter architektury istniejącej i być jej kontynuacją, przy czym:
      - część dobudowywana lub wysokość nowej części budynku po nadbudowie nie może przekroczyć wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
      - w przypadku rozbudowy obowiązują wskaźniki urbanistyczne, określone w ustaleniach szczegółowych planu, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego może wzrosnąć jedynie raz, maksymalnie o 20%;
    - d) w przypadku stosowania lukarn wymagana jest ich jednolita forma na jednym budynku; minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych 1,5 m; dachy lukarn nie mogą się łączyć; kalenice lukarn powinny być obniżone w stosunku do kalenicy głównej i przekryte daszkami z zachowaniem kąta nachylenia dachu głównego,
    - e) rozmieszczenie okien połaciowych i lukarn powinno nawiązywać do układu otworów okiennych i drzwiowych a maksymalna łączna powierzchnia okien połaciowych albo lukarn może wynosić 1/3 powierzchni połaci dachowej,
    - f) przy realizacji budynku nowego – należy nawiązać do geometrii dachów budynków na działkach sąsiednich:
      - w przypadku sąsiedztwa z budynkiem zabytkowym - do geometrii dachu tego budynku,
      - w przypadku realizacji w granicy działki - forma dachu powinna być zgodna z geometrią dachu budynku usytuowanego w granicy, o tej samej wysokości,
    - g) konieczne jest nawiązanie do historycznych form ogrodzeń z okresu powstania osiedla, poprzez stosowanie:

- ogrodzeń ażurowych na całej wysokości ogrodzenia lub ogrodzeń częściowo pełnych do wysokości max. 1 m, a w pozostałej części ażurowych,
- jednolitej formy ogrodzeń dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 1 lit. f) i lit. g);

2) **ZAKAZ:**

- a) zwiększania istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy w terenach zabudowy wielorodzinnej wysokiej: MW(W).1- MW(W).2 i wielorodzinnej niskiej MW(N).5, MW(N).6, MW(N).7 i MW(N).9,
- b) wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym (segmentowym) w terenach zabudowy mieszkaniowej willowej, oznaczonej symbolami od MN(Nw).8 do MN(Nw).30 oraz od MN(Nw).32 do MN(Nw).35,
- c) stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych, a w szczególności takich jak: siding z tworzyw sztucznych, blacha falista i trapezowa (nie dotyczy papy),
- d) stosowania połączeń dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie,
- e) stosowania lukarn o daszkach półkolistych,
- f) wprowadzania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęsł,
- g) lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych na dachach budynków w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznej,
- h) lokalizacji **wielkogabarytowych urządzeń reklamowych**, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 25,
- i) umieszczania **nośników informacji wizualnej** powyżej parteru budynku,
- j) lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych,
- k) lokalizacji garaży tzw. „blaszaków”;

3) **DOPUSZCZENIE:**

- a) przebudowy, nadbudowy i rozbudowy poddasza nieużytkowego, na określony cel np. mieszkalny lub użytkowy,
- b) nadbudowy poddaszy użytkowych i nieużytkowych, również w zakresie facjat i lukarn, na warunkach podanych w ust. 1 pkt 1 lit. d i e),
- c) remontów i przebudowy w celu odtworzenia w istniejących bryłach budynków stanu pierwotnego (po jego udokumentowaniu,
- d) wprowadzenia funkcji usługowej w parterach budynków, jeżeli zmiana sposobu użytkowania nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym usługa wbudowana nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- e) iluminacji obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem oraz iluminacji zespołów zieleni urządzonej,
- f) powstania dachów płaskich i tarasów wyłącznie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z dachami płaskimi i tarasami,
- g) umieszczania okien połaciowych oraz baterii słonecznych na budynkach frontowych od strony ulic i placów, pod warunkiem, że połacie dachowe nie jest widoczna z poziomu przechodnia,
- h) lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży na tyłach działek budowlanych z wyjątkiem terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych zawarto zakaz ich lokalizacji,
- i) lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne, w tym w poziomie piwnic,
- j) przebudowy ulic i placów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ścieżek i alei spacerowych oraz odnowienie lub przywrócenie zieleni.



2. W przypadku, gdy nie wyznaczono **nieprzekraczalnej linii zabudowy** od strony terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz terenów dróg publicznych (KD) **nieprzekraczalna linia zabudowy** pokrywa się z **linią rozgraniczającą tereny** o odmiennym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania.
3. W istniejącej zabudowie pierzejowej, usytuowanej w linii rozgraniczającej, **nieprzekraczalna linia zabudowy** stanowi jednocześnie **obowiązującą linię zabudowy**.
4. Dla zabudowy wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, wyszczególnionej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale III, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 3.

## § 7

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. **W celu ochrony zabytków, realizowanej wg przepisów odrębnych:**
  - 1) Uwzględnia się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na Rysunku planu symbolem (**R**):
    - a) ul. Orłąt Lwowskich 2 – willa w otoczeniu ogrodowym w granicach całej działki nr 364/1obr. 6 Śródmieście - nr rejestru **A-1131** z 2.12.2004 r.,
    - b) ul. Moniuszki 29 – dom z ogrodem na działce nr 193/1 obr. 5 Śródmieście - nr rejestru **A-843** z 29.03.1990 r.,
    - c) ul. Rakowicka 43 – dawna rogatka miejska z 1910 r. na działce nr 292/1 obr. 6 Śródmieście – nr rejestru **A-560** z dnia 10.05.1971 r.;
  - 2) Uwzględnia się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na Rysunku Planu symbolem (**E**);
  - 3) Uwzględnia się stanowisko archeologiczne: Kraków – Olsza 2 (AZP 102-56;91 - ślad osadnictwa z epoki kamienia), oznaczone na Rysunku planu symbolem graficznym.
2. Obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji, o których mowa w ust. 1 pkt 2, podlegają ochronie ustalonej planem zgodnie z pkt. 3; nazwa obiektu, adres, czas powstania i zakres ochrony oraz dopuszczalne przekształcenia niektórych budynków, zostały wyszczególnione i określone w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.
3. Dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych symbolem (**E**), ustala się:
  - 1) **NAKAZ**:
    - a) zachowania bryły, gabarytów, cech stylowych budynków oraz kształtu dachu i wysokości kalenicy, w zakresie wynikającym z uwarunkowań historycznych,
    - b) zachowania kompozycji elewacji i artykulacji detalu architektonicznego,
    - c) zachowania (lub odtworzenia) zabytkowej stolarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych, polegającego na obowiązku ich zachowania,
    - d) utrzymania zieleni przydomowej, w tym przedogródków przy kamienicach,
    - e) zachowania usytuowania klatek schodowych w kamienicach,
    - f) zachowania (lub odtworzenia) oryginalnej formy ogrodzeń wymienionych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
    - g) przy realizacji nowych ogrodzeń obowiązuje nawiązanie do formy historycznych ogrodzeń z okresu powstania osiedla (w zakresie kształtu, materiału i gabarytów);
  - 2) **ZAKAZ**:
    - a) zwiększenia intensywności zabudowy wpisanej do ewidencji zabytków na działkach zainwestowanych w terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej-willowej MN(Nw), poprzez zwiększanie istniejącej powierzchni zabudowy

- budynku mieszkalnego, w tym również poprzez budowanie oficyn za budynkami mieszkalnymi,
- b) likwidacji terenów istniejących historycznych ogrodów przydomowych, wyszczególnionych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III,
  - c) zabudowy wnętrza kwartału (podwórzy i ogrodów), z zastrzeżeniem pkt 3 lit. f) i lit. g),
  - d) stosowania lukarn o daszkach półkolistych;
- 3) **DOPUSZCZENIE:**
- a) wprowadzenia funkcji usługowej w budynkach, z zachowaniem ustaleń zawartych w pkt 1 lit. a), b) i c), przy czym usługa wbudowana nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) przebudowy i remontów budynków mieszkalnych, bez naruszania wartości zabytkowych oraz zmiany użytkowania poddaszy na cele mieszkalne lub użytkowe, z zastrzeżeniem zachowania bryły budynku, zgodnie z pkt 1 lit. a) i b) z wyjątkiem obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych, dla których określono dopuszczalne przekształcenia,
  - c) budowy lub odbudowy (odtworzenia) części budynków na podstawie sporządzonej dokumentacji konserwatorskiej zawierającej uwarunkowania historyczne, z możliwością odstąpienia w tym przypadku od ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych,
  - d) w przypadku złego stanu zachowania - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej z powtórzeniem pierwotnego materiału oraz stylowej formy z uwzględnieniem detali, proporcji oraz profili, balkonów i oryginalnych kwietników,
  - e) możliwości budowy garaży na samochody osobowe, ale wyłącznie jako jedno- lub dwu-stanowiskowych,
  - f) możliwości budowy garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, ale wyłącznie za budynkiem mieszkalnym, w tylnej części działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.
4. Uwzględnia się „strefę nadzoru archeologicznego”, w granicach określonych na Rysunku planu, w której działania budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
5. Obejmuje się ochroną uznany za **dobro kultury współczesnej** w 2009 r.– zespół kościoła parafialnego p.w. Miłosierdzia Bożego na pl. Prezydenta Raczyńskiego 1, w granicach terenu oznaczonego symbolem **UKs**, stanowiący dominantę przestrzenną; obowiązują ustalenia dla przestrzeni publicznych.

## § 8

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Określa się przestrzenie publiczne, którymi są w obszarze objętym planem:
  - 1) wszystkie tereny dróg publicznych i placów;
  - 2) tereny zieleni urządzonej publicznej - parkowej;
  - 3) tereny usługowe ogólnie dostępne.
2. W zakresie zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych, ustala się:
  - 1) **NAKAZ:**
    - a) ochrony historycznego układu urbanistycznego ulic i placów, ciągów pierzei zabudowy i granic kwartałów urbanistycznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

- a) wykonywania w zamierzeniach inwestycyjnych - obiektów i urządzeń ułatwiających poruszanie się osobom niepełnosprawnym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ochrony istniejącej zieleni w zakresie zasobu i kompozycji,
  - c) dostosowania **znaków miejskiego systemu informacji** umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej i charakteru budynków,
  - d) dostosowania **nośników informacji wizualnej** do kompozycji architektonicznej i charakteru budynków;
- 2) **ZAKAZ:**
- a) umieszczania na elewacji budynku więcej niż jednego szyldu dla jednego podmiotu (informującego o prowadzonej przez niego działalności),
  - b) stosowania **wielkogabarytowych urządzeń reklamowych**, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 25;
  - c) stosowania **nośników informacji wizualnej:**
    - o „jaskrawej” kolorystyce, „odbijających światło”, projekcji świetlnych i elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego,
    - powyżej parteru budynku oraz na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynków,
    - na słupach oświetleniowych i trakcyjnych;
- 3) **DOPUSZCZENIE:**
- a) umieszczenia w parterze budynku markizy jednopłaszczyznowej (płaskiej), zwijanej nad wejściem i oknami wystawowymi, ale pozbawionej elementów reklamowych,
  - b) lokalizacji nowych kiosków handlowych i straganów wyłącznie w wyznaczonym terenie U.2
  - c) tymczasowej lokalizacji **nośników informacji wizualnej** i innych urządzeń informacji wizualnej bez ograniczeń gabarytowych, wyłącznie w ściśle określonym czasie trwania imprez.

## § 9

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:
  - 1) **NAKAZ:**
    - a) ochrony istniejącej zieleni wzdłuż rz. Prądnik (*Białuchy*), zieleni ogrodów przydomowych (wyszczególnionych przy obiektach zabytkowych), wydzielonych skwerów oraz zieleni przyulicznej z zastrzeżeniem pkt 3),
    - b) zachowania strefy hydrogenicznej rzeki Prądnik (*Białuchy*), wolnej od zabudowy kubaturowej w pasie wskazanym na Rysunku planu;
  - 2) **ZAKAZ:**
    - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej,
    - b) lokalizowania stacji benzynowych, warsztatów naprawy samochodów, zakładów wulkanizacyjnych oraz zakładów zajmujących się myciem i czyszczeniem pojazdów mechanicznych;
  - 3) **DOPUSZCZENIE:** rekompozycji terenów zieleni i wprowadzania nowych kompozycji zieleni urządzonej w granicach poszczególnych posesji.
2. Uwzględnia się zlokalizowane w obszarze planu pomniki przyrody, objęte ochroną wg przepisów odrębnych, takie jak:

- 1) brzoza brodawkowata (*Betula verrucosa*), przy al. Beliny-Prażmowskiego, na dz. nr 273 obr. 8 Śródmieście (Rozporządzenie NR 14/02 Wojewody Małopolskiego z 31.01.2002 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa małopolskiego (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 22, poz.431);
- 2) metasekwoja chińska (*Metasequoia glyptostroboides*), przy al. Beliny-Prażmowskiego, na dz. nr 252 obr. 8 Śródmieście (Rozporządzenie NR 7 Wojewody Małopolskiego z 13.04.2004 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody na terenie województwa małopolskiego (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 85, poz.1086);  
- obowiązuje m.in. zakaz wznoszenia budynków, budowli i obiektów małej architektury mogących mieć negatywny wpływ na pomnik przyrody, bądź mogących spowodować degradację krajobrazu jego otoczenia.
3. W zakresie ochrony przed hałasem, wskazuje się: jako „*Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców*” dla następujących rodzajów terenów przeznaczonych :
  - 1) **pod zabudowę mieszkaniową**:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N) – **MN(N).1 – MN(N).7**,
    - b) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej (N) - willowej – **MN(Nw).8 – MN(Nw).35**,
    - c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej **MW(W).1 – MW (W).2**,
    - d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej **MW(N).1 – MW(N).10**,
    - e) teren zabudowy usługowej **U.7** z dopuszczoną funkcją mieszkaniową;
  - 2) **na cele mieszkaniowo - usługowe**: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej i niskiej z usługami – odpowiednio: **MW(W)/U i MW(N)/U**;
  - 3) **pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży**: tereny usług publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod usługi oświaty i wychowania z zakresu szkolnictwa – **UO.1, UO.2 i UO.3**;
  - 4) **na cele rekreacyjno – wypoczynkowe**: teren sportu i rekreacji, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę sportową i rekreacyjną z funkcją wypoczynkowo-rozrywkową, usługami towarzyszącymi i zielenią urządzoną – **US**.
4. W przypadku realizacji zabudowy w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego należy stosować skuteczne zabezpieczenia zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych.
5. Wskazuje się strefy sanitarne cmentarza, zlokalizowane 50 m i 150 m od cmentarza, w których występują ograniczenia zgodnie z przepisami sanitarnymi, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Ze względu na istniejącą zabudowę terenów, szerokość strefy sanitarnej od cmentarza - 50 m, nie ma zastosowania do istniejącej zabudowy zgodnie z przebiegiem określonym na Rysunku planu.
7. W całym obszarze planu nie występują zagrożenia osuwania się mas ziemnych; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne, odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych obiektów.
8. Na części obszaru wskazuje się nieudokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 450 – „Dolina rz. Wisły” (Kraków). Należy zapewnić jego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 10

### Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości w obszarze objętym planem miejscowym

1. Nie dopuszcza się w **obszarze objętym planem miejscowym scalania oraz podziału nieruchomości** ze względu na specyfikę obszaru, który podlega ochronie konserwatorskiej w zakresie historycznego układu przestrzennego osiedla wraz z istniejącym układem i podziałem na działki budowlane; w związku z powyższym nie ustala się zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości.
2. Nie wyznacza się granic obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 11

### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego**

1. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, w granicach wyznaczonych Terenów Komunikacji, określony na Rysunku Planu:
  - 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmuje drogi publiczne:
    - a) droga klasy głównej **KD/G** – ul. Lubomirskiego
    - b) drogi klasy zbiorczej:
      - **KD/Z.1** – ul. Mogilska,
      - **KD/Z.2** – południowy odcinek al. Beliny-Prażmowskiego,
      - **KD/Z.3** – ul. Brodowicza;
    - c) drogi klasy lokalnej:
      - **KD/L.1** - ul. Grunwaldzka,
      - **KD/L.2** – ul. Wilka-Wyrwińskiego,
      - **KD/L.3** - ul. Grochowska,
      - **KD/L.4** – ul. Chrobrego,
      - **KD/L.5** – odcinek ul. Rakowickiej między ul. Grochowską a ul. Prandoty,
      - **KD/L.6** - północna część al. Beliny-Prażmowskiego;
    - d) droga klasy lokalnej z tramwajem:
      - **KD/L+T** - odcinek ul. Rakowickiej między ul. Olszańską a ul. Grochowską;
  - 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje:
    - a) publiczne drogi klasy dojazdowej:
      - **KD/D.1** – ul. Chłopickiego,
      - **KD/D.2** – ul. Misiółka,
      - **KD/D.3** – ul. Kielecka,
      - **KD/D.4, KD/D.5** – zachodnie odcinki ul. Zaleskiego,
      - **KD/D.6** – wschodni odcinek ul. Zaleskiego, z ul. Rymarską,
      - **KD/D.7** – ul. Supniewskiego,
      - **KD/D.8, KD/D.9** – ul. Kasprowicza,
      - **KD/D.10 - KD/D.14** – ul. Moniuszki,
      - **KD/D.15** – ul. Eisenberga,
      - **KD/D.16** – ul. Garczyńskiego,
      - **KD/D.17** – ul. Ordon,
      - **KD/D.18** – ul. Sowińskiego,
      - **KD/D.19, KD/D.20** – ul. Olszańska,
      - **KD/D.21, KD/D.22** – ul. Bema,
      - **KD/D.23, KD/D.24** – ul. Bandurskiego,
      - **KD/D.25** – ul. Orłat Lwowskich,
      - **KD/D.26** – ul. Rusałek,

- **KD/D.27** – ul. Norwida,
  - **KD/D.28** – ul. Skorupki,
  - **KD/D.29** – ul. Jaworskiego,
  - **KD/D.30** – ul. Idzikowskiego,
  - **KD/D.31** – ul. Na Wiankach,
  - **KD/D.32** – ul. Domki,
  - **KD/D.33** – odcinek ul. Rakowickiej między ul. Prandoty a ul. Na Wiankach
  - **KD/D 34** – ul. Mogilska, odcinek między U.5 a MN(Nw).15;
- b) drogi wewnętrzne – KDW.1 – KDW.4;**
- 3) w obecnym układzie drogowym funkcjonują wszystkie drogi, wymienione w pkt 1) i pkt 2); plan wyznacza regulacje ich terenów;
  - 4) dopuszczona jest przebudowa, w celu osiągnięcia poprawy jakościowej urządzenia terenów dróg, odpowiednio do wymagań w ich klasach i funkcjach, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu.
2. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych, a niewyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych inwestycji dojazdu z dostępem do dróg publicznych, należy wytyczać z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego.
  3. Ustala się nakaz zapewnienia warunków ułatwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) - w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w tym – także w związku z prowadzeniem robót budowlanych w tych terenach.
  4. Ustala się następujące zasady realizacji tras rowerowych:
    - 1) określa się przebieg tras rowerowych w terenach: KD/Z.1, KD/Z.3, KD/L+T, KD/D.1, KD/D.3, KD/D.4, KD/D.6, KD/D.7, KD/D.31, KD/D.33, ZP.2, ZP.3, ZP.4 i ZP.5;
    - 2) dopuszcza się w terenach dróg lokalizację innych tras rowerowych, nie określonych w pkt 1.
  5. **Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:**
    - 1) określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji, odpowiednio do przeznaczenia tego terenu:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca na 1 dom,
      - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
      - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 1 miejsce na 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
      - d) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce na 5 zatrudnionych i dodatkowo w usługach z użytkownikami (klientami) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  6. **Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:**
    - 1) południowe i zachodnie części obszaru planu są objęte obsługą przez węzły przystankowe komunikacji tramwajowej; plan wskazuje możliwość rozwoju sieci tramwajowej przez wydłużenie linii z pętli Rakowice w kierunku Mistrzejowic.
    - 2) poza istniejącymi odcinkami komunikacji tramwajowej, do obsługi obszaru przeznaczona się sieć komunikacji autobusowej, z trasami linii w ulicach klasy zbiorczej i lokalnej.

## § 12

### Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Określa się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do poszczególnych rodzajów przeznaczeń terenów ustalonych planem.
2. Jako ogólne zasady dotyczące całego obszaru planu ustala się możliwość:
  - 1) rozbudowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem, w przypadku realizacji ich nowego przebiegu – dopuszcza się likwidację (odłączenie, rozbiórkę) dotychczasowych odcinków sieci lub urządzeń;
  - 2) lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych;
  - 3) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów:
  - 1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:**
    - a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową;
    - b) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w wielkościach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) **w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych ustala się:**
    - a) odprowadzenie ścieków w oparciu o miejski system kanalizacji;
    - b) zagospodarowanie wód i ścieków opadowych w granicach działki poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji z uwzględnieniem rozwiązań:
      - ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu;
      - spowalniających odpływ;
      - zwiększających retencję;
  - 3) **w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:** doprowadzenie gazu w oparciu o sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia;
  - 4) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:** doprowadzenie czynnika grzewczego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa ekologiczne (np. gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii; wyklucza się stosowanie w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła;
  - 5) **w zakresie elektroenergetyki ustala się:**
    - a) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
    - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN;
  - 6) **w zakresie telekomunikacji ustala się:** rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie.

### **Rozdział III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Zasady zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i kompozycji oraz obsługi komunikacyjnej kwartałów urbanistycznych**

1. Określa się w obszarze objętym planem **38 kwartałów urbanistycznych** będących m.in. elementami zabytkowego założenia urbanistycznego „Osiedla Oficerskiego” z historyczną siecią ulic z lat 20 - 30 XX w.
  - 1) Kwartał urbanistyczny NR 1 - ograniczony ulicą Rakowicką oraz granicą planu (linią rozgraniczającą) przebiegającą wzdłuż terenu cmentarza Rakowickiego;
  - 2) Kwartał urbanistyczny NR 2 - ograniczony ulicami: Rakowicką – Ks. Skorupki – Idzikowskiego - Na Wiankach;
  - 3) Kwartał urbanistyczny NR 3 - ograniczony ulicami: Idzikowskiego – Ks. Skorupki – Jaworskiego – Na Wiankach;
  - 4) Kwartał urbanistyczny NR 4 - ograniczony ulicami: Jaworskiego – Ks. Skorupki – Chrobrego – Na Wiankach;
  - 5) Kwartał urbanistyczny NR 5 - ograniczony ulicami: Rakowicką – Domki – Chrobrego – Ks. Skorupki;
  - 6) Kwartał urbanistyczny NR 6 ograniczony ulicami: Rakowicką – Grochowska – Chrobrego – Domki;
  - 7) Kwartał urbanistyczny NR 7 ograniczony ulicami: Chrobrego – Grochowska – Norwida;
  - 8) Kwartał urbanistyczny NR 8 ograniczony ulicami: Norwida – Chrobrego – Rusałek;
  - 9) Kwartał urbanistyczny NR 9 ograniczony ulicami: Norwida – Rusałek – Grochowska – Brodowicza;
  - 10) Kwartał urbanistyczny NR 10 ograniczony ulicami: Rakowicka – Olszańska – Płk. Beliny-Prażmowskiego – Grochowska;
  - 11) Kwartał urbanistyczny NR 11 ograniczony ulicami: Mogilska – Płk. Beliny-Prażmowskiego – Olszańska;
  - 12) Kwartał urbanistyczny NR 12 ograniczony ulicami: Płk. Beliny-Prażmowskiego – Olszańska – Bandurskiego – Grochowska;
  - 13) Kwartał urbanistyczny NR 13 ograniczony ulicami: Płk. Beliny-Prażmowskiego – Moniuszki – Bandurskiego – Olszańska;
  - 14) Kwartał urbanistyczny NR 14 ograniczony ulicami: Płk. Beliny-Prażmowskiego – Brodowicza – Bandurskiego – Moniuszki;
  - 15) Kwartał urbanistyczny NR 15 ograniczony ulicami: Bandurskiego – Brodowicza – Moniuszki;
  - 16) Kwartał urbanistyczny NR 16 ograniczony ulicami: Bandurskiego – Gen. Bema – Olszańska;
  - 17) Kwartał urbanistyczny NR 17 ograniczony ulicami: Bandurskiego – Olszańska – Gen. Bema – Orłąt Lwowskich;
  - 18) Kwartał urbanistyczny NR 18 ograniczony ulicami: Bandurskiego – Orłąt Lwowskich – Gen. Bema – Grochowska;
  - 19) Kwartał urbanistyczny NR 19 ograniczony ulicami: Gen. Bema – Bandurskiego – Moniuszki – Brodowicza – Olszańska;
  - 20) Kwartał urbanistyczny NR 20 ograniczony ulicami: Gen. Bema – Olszańska – Brodowicza – Grochowska;
  - 21) Kwartał urbanistyczny NR 21 ograniczony ulicami: Brodowicza – Sowińskiego – Grunwaldzka – Wilka-Wyrwińskiego;
  - 22) Kwartał urbanistyczny NR 22 ograniczony ulicami:– Grunwaldzka – Eisenberga – Supniewskiego – Wilka-Wyrwińskiego;
  - 23) Kwartał urbanistyczny NR 23 ograniczony ulicami: Kielecka – Garczyńskiego – Ordon – Gen. Sowińskiego;
  - 24) Kwartał urbanistyczny NR 24 ograniczony ulicami: Ordon – Garczyńskiego – Grunwaldzka – Gen. Sowińskiego;



- 25) Kwartał urbanistyczny NR 25 ograniczony ulicami: Brodowicza – Moniuszki – Kielecka;
  - 26) Kwartał urbanistyczny NR 26 ograniczony ulicami: Kielecka – Moniuszki –Grunwaldzka – Garczyńskiego;
  - 27) Kwartał urbanistyczny NR 27 ograniczony ulicami: Grunwaldzka – Moniuszki –Supniewskiego – Eisenberga;
  - 28) Kwartał urbanistyczny NR 28 ograniczony ulicami: Brodowicza – Zaleskiego – Kielecka – Moniuszki;
  - 29) Kwartał urbanistyczny NR 29 ograniczony ulicami: Kielecka – Kasprowicza – Grunwaldzka – Moniuszki;
  - 30) Kwartał urbanistyczny NR 30 ograniczony ulicami: Grunwaldzka – Kasprowicza –Supniewskiego – Moniuszki;
  - 31) Kwartał urbanistyczny NR 31 ograniczony ulicami: Kielecka – Zaleskiego – Grunwaldzka – Kasprowicza;
  - 32) Kwartał urbanistyczny NR 32 ograniczony ulicami: Grunwaldzka –Zaleskiego –Supniewskiego – Kasprowicza;
  - 33) Kwartał urbanistyczny NR 33 ograniczony ulicami: Supniewskiego – Zaleskiego – Rymarska – Moniuszki;
  - 34) Kwartał urbanistyczny NR 34 ograniczony ulicami: Płk. Beliny-Prażmowskiego –Misiółka – Gen. Chłopickiego – Zaleskiego;
  - 35) Kwartał urbanistyczny NR 35 ograniczony ulicami: Płk. Beliny-Prażmowskiego – Mogilska – Gen. Chłopickiego – Misiółka;
  - 36) Kwartał urbanistyczny NR 36 ograniczony ulicami: Gen. Chłopickiego – Mogilska – Kielecka – Zaleskiego;
  - 37) Kwartał urbanistyczny NR 37 ograniczony ulicami: Kielecka – Mogilska – Grunwaldzka – Zaleskiego;
  - 38) Kwartał urbanistyczny NR 38 ograniczony ulicami: Grunwaldzka – Mogilska – Rymarska – Zaleskiego.
2. Dla określonych w ust. 1 kwartałów urbanistycznych, ustala się przeznaczenie podstawowe terenów, w którym zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania.
  3. Zainwestowanie i sposób zagospodarowanie terenów wyznaczonych w § 14 - § 83, nie może naruszać ustaleń, zawartych w Rozdziałach I i II, odnoszących się do całego obszaru objętego planem.

#### § 14

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** - oznaczony symbolem **MN(N).1** (w *kwartale 1*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N).
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.

4. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) nakaz lokalizacji budynku mieszkalnego w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
  - 2) maksymalną wysokość budynku - od poziomu istniejącego terenu:
    - a) mieszkalnego - do 12 m,
    - b) budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
  - 3) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynku garażowego i gospodarczego na działce budowlanej – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%,
5. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w strefach ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od granic cmentarza (*cmentarza Rakowickiego*).
6. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 15

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** - oznaczony symbolem **MN(N).2** (*w kwartale 2*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N).
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, którego zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Rakowicka 73 – willa i ogrodzenie ok. 1930 r.,
    - b) ul. Rakowicka 79 – kamienica ok. 1930 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - c) ul. Rakowicka 93 – kamienica ok. 1935 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - d) ul. Rakowicka 97 – dom, lata 20 XX w., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych w elewacji tylnej;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków;

- 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych nowo-wznoszonych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy (istniejącej historycznej linii zabudowy pierzejowej);
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w granicy działki;
- 6) dopuszczenie lokalizacji oficyn budynków mieszkalnych w granicy działki, w przypadku dobudowy do istniejącego budynku zabytkowego usytuowanego na działce przyległej;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 8) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
- 9) maksymalna wysokość dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, nie przekraczająca wysokości tych budynków;
- 10) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
- 11) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
- 12) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 13) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 16

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(N).3**, (*w kwartale 3*), o przeważającym podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N).
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Idzikowskiego 8 – willa z ogrodem ok. 1910 r.,
    - b) ul. Idzikowskiego 14 – kamienica ok. 1930 r.,
    - c) ul. Idzikowskiego 16 – kamienica ok. 1930 r.,
    - d) ul. Idzikowskiego 18 – kamienica ok. 1930 r.,
    - e) ul. Idzikowskiego 12 – kamienica pocz. XX w., z dopuszczeniem nadbudowy w celu wyrównania trzeciej kondygnacji;

- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków;
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy tj. istniejącej historycznej linii zabudowy pierzejowej;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w granicy działki;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji oficyn budynków mieszkalnych w granicy działki w przypadku dobudowy do istniejącego budynku zabytkowego usytuowanego na działce przyległej;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 8) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie objętych ochroną, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 9) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 10) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 11) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 12) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 13) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 17

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(N).4** (w *kwartale 4*), o przeważającym podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N).
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 6;
  - 2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy, tj. w istniejącej historycznej linii zabudowy pierzejowej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w granicy działki;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji oficyn budynków mieszkalnych w granicy działki;

- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 8) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 9) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 18

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(N).5** (w kwartale 5), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N).
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Skorupki 6 – kamienica ok. 1930 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - b) ul. Skorupki 8 – kamienica ok. 1925 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych w elewacji tylnej;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków;
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w obowiązującej linii zabudowy tj. istniejącej historycznej linii zabudowy pierzejowej;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w granicy działki;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji oficyn budynków mieszkalnych w granicy działki;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 8) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;

- 9) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 10) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 11) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 12) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 13) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 19

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej** – oznaczone symbolami **MN(N).6 i MN(N).7** (w kwartale 6), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N).
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu posesji zgodnie z § 6;
  - 2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w granicy działki;
  - 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 5) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 6) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 7) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 8) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 20

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).8** (w kwartale 7), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) – willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielen ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Norwida 3 – dom bliźniak z przedogródkiem i ogrodem 1938–1939 r.,
    - b) ul. Norwida 5 – dom bliźniak z przedogródkiem i ogrodem 1936 r.,
    - c) ul. Chrobrego 14 – dom 1938–1940 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych w elewacjach tylnej i bocznej;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 %,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).9** (w kwartale 8), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielen ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Norwida 6 – dom z ogrodem i przedogródkiem ok. 1950 r.,
    - b) ul. Grochowska 8 – dom bliźniak i ogrodzenie 1935 r. – 1937 r.,
    - c) ul. Grochowska 10 – dom bliźniak i ogrodzenie 1935 r. – 1937 r.,
    - d) ul. Grochowska 12 – willa z ogrodem i ogrodzenie (bez bramy) 1936 r.- z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połączonych w osiach otworów okiennych;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 %,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60 %.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.



## § 22

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).10** (w kwartale 9), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) – willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu posesji zgodnie z § 6,
  - 2) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 4) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 5) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 6) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 7) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 %,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 23

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).11** (w kwartale 10), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) – willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4

ust.1 pkt 10 oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów usługowych, na warunkach określonych w § 6, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) al. Beliny-Prażmowskiego 62-willa z ogrodem i ogrodzenie 1946 r.–1949 r.,
    - b) al. Beliny-Prażmowskiego 64 - dom, ogród i brama 1933 r.–1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połączonych w osiach otworów okiennych w elewacjach tylnej i bocznej,
    - c) al. Beliny-Prażmowskiego 66 - dom, ogród, brama i ogrodzenie 1935 r.–1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połączonych w osiach otworów okiennych w elewacjach tylnej i bocznej,
    - d) al. Beliny-Prażmowskiego 68 - willa z ogrodem i ogrodzenie (bez bramy) 1934 r.–1935 r.
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1. zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 8) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 9) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 10) wskaźniki urbanistyczne, z zastrzeżeniem pkt 11:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%.
  - 11) wskaźniki urbanistyczne, dla dz. nr 302/3 obr. 6:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 24

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolami: **MN(Nw).12, MN(Nw).13, MN(Nw).14 i MN(Nw).15** (w *kwartale 11*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające

- możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenach, o których mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) w terenie **MN(Nw).12**:
      - al. Beliny-Prażmowskiego 54 – willa „Anna” z ogrodem 1934 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 52 – dom z ogrodem i ogrodzeniem 1928 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 50 – dom z ogrodem i ogrodzeniem 1933 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 48 – dom z ogrodem 1935 r.–1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - b) w terenie **MN(Nw).13**:
      - al. Beliny-Prażmowskiego 46 – dom z ogrodem 1935 r.–1936 r. - z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 42 – dom bliźniak, ogród i ogrodzenie (bez bramy) 1938 r.–1939 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 40 – dom bliźniak, ogród i ogrodzenie (bez bramy) 1937 r.–1939 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 36 – willa z ogrodem i ogrodzenie (bez bramy) 1928 r.–1931 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 34 – dom bliźniak, ogród i ogrodzenie 1929 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 32 – dom bliźniak, ogród i ogrodzenie 1926 r. – 1928 r.,- z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 28 – dom, ogród i ogrodzenie 1934-35 r. - z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 26a – willa z ogrodem 1936-37 r.,
    - c) w terenie **MN(Nw).14**:
      - al. Beliny-Prażmowskiego 24 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1934 r. – 1935 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 22 – willa z ogrodem 1926 r.–1929 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 20a – willa z ogrodem i ogrodzenie 1935 r.–1941 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 20 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1934 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 18 – willa z ogrodem 1933 r.–1934 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 18a – willa z ogrodem 1934 r.–1935 r.,
    - d) w terenie **MN(Nw).15**:
      - al. Beliny-Prażmowskiego 16a – dom z ogrodem 1936 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 16 – willa z ogrodem 1924 r. – 1926 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 14 – willa „Jadwiga” bliźniak, ogród 1935 r.,
      - al. Beliny-Prażmowskiego 12 – willa „Eugene” bliźniak, ogród 1931 r.,

- al. Beliny-Prażmowskiego 10 – willa bliźniak, ogród 1924 r. – 1926 r.,
  - al. Beliny-Prażmowskiego 8 – willa bliźniak, ogród, ogrodzenie 1924 r.–1926 r.,
  - al. Beliny-Prażmowskiego 6 – willa bliźniak, ogród 1924 r.–1927 r.,
  - al. Beliny-Prażmowskiego 4 – willa bliźniak, ogród 1924 r.–1926 r.;
- 2) dla terenów: MN(Nw).13 i MN(Nw).15 obowiązują odpowiednio zapisy zawarte § 9 ust. 2, dotyczące ochrony pomników przyrody;
  - 3) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 4) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 5) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 3 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 8) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1, nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 9) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu; maksymalna łączna powierzchnia zabudowy – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 25

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).16** (*w kwartale 16*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojeżdżania i dojazdów, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Olszańska 15 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1935-1937 r.,

- b) ul. Olszańska 21 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1933-1935 r.,
  - c) ul. Olszańska 23/Bema 8 – willa z ogrodem lata 30 XX w., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych w elewacjach tylnej i bocznej,
  - d) ul. Bema 2 – dom 1933-1934 r.,
  - e) ul. Bema 4 – willa „Urszula”, ogród i ogrodzenie,
  - f) ul. Bema 6 – willa, ogród i ogrodzenie (bez bramy) pocz. lat 30 XX w., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych w elewacjach tylnej i bocznej,
  - g) ul. Bandurskiego 5 – willa z ogrodem oraz brama z furtką 1929-1930 r.
  - h) ul. Bandurskiego 7-9 – dom bliźniak z ogrodem ok. 1935 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - i) ul. Bandurskiego 11 – willa z ogrodem i ogrodzenie lata 30 XX w., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza (z niezbędnym podniesieniem kalenicy), z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 3) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 4) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 5) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 4 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
  - 9) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 10) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 26

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).17** (w *kwartale 17*), z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające

- możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Bema 14 – dom bliźniak, ogród i ogrodzenie 1935 r.,
    - b) ul. Bema 16 – dom bliźniak, ogród i ogrodzenie (bez bramy i furtki) 1936 r.,
    - c) ul. Bandurskiego 15 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1935-1937 r.,
    - d) ul. Bandurskiego 17 – willa bliźniak z ogrodem 1939-ok.1941 r.,
    - e) ul. Bandurskiego 19 – willa bliźniak z ogrodem 1939-ok.1941 r.,
    - f) ul. Bandurskiego 21/Orląt Lwowskich 1 – dom 1938 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - g) ul. Olszańska 26 – willa z ogrodem 1933-1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;
  - 9) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 10) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 27

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).18** (w *kwartale 18*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:

- 1) zielen ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Orłąt Lwowskich 4 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1936-1937 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych w elewacjach tylnej i bocznej,
    - b) ul. Orłąt Lwowskich 6 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1934-1936 r.,
    - c) ul. Orłąt Lwowskich 8 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1936 -1939 r.,
    - d) ul. Orłąt Lwowskich 10 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych w elewacjach tylnej i bocznej,
    - e) ul. Orłąt Lwowskich 12 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1935 -1936 r.,
    - f) ul. Orłąt Lwowskich 14 – willa bliźniak i ogrodzenie 1934 -1935 r.,
    - g) ul. Orłąt Lwowskich 16 – willa bliźniak i ogrodzenie 1934 -1937 r.,
    - h) ul. Bandurskiego 25 – dom z ogrodem po 1954 r.,
    - i) ul. Bandurskiego 27 – dom z ogrodem i ogrodzenie 1954-1957 r.,
    - j) ul. Grochowska 5 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1936-1937 r.,
    - k) ul. Grochowska 13 – kamienica 1940-1946 r.,
    - l) ul. Grochowska 15 – kamienica 1940-1946 r.,
    - m) ul. Grochowska 31/ Bema 28 – dom 1949-1952 r.;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego,-zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu; maksymalna łączna powierzchnia zabudowy – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 9) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 10) wskaźniki urbanistyczne:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi
6. Obiekt oznaczony na rysunku planu symbolem **(R)**, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 litera a, wymaga postępowania zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

## § 28

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).19** (w *kwartale 19*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) – willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
- 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **(E)**, zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Bema 5 – kamienica, ogród i ogrodzenie 1934 r.,
    - b) ul. Bema 11 – willa, ogród i ogrodzenie,
    - c) ul. Moniuszki 10 – dom z ogrodem ok. 1930-1933 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - d) ul. Olszańska 27 – willa 1930-1934 r.
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;



- 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

## § 29

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).20** (w *kwartale 20*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) – willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Bema 17 – dom lata 30 XX w., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych w elewacjach tylnej i bocznej,
    - b) ul. Bema 19 – dom lata 30 XX w.,
    - c) ul. Bema 25 – dom, ogród i ogrodzenie koniec lat 30 XX w.,
    - d) ul. Bema 33 – willa, ogród i ogrodzenie koniec lat 30 XX w.,
    - e) ul. Bema 35 – dom lata 50 XX w.,
    - f) ul. Brodowicza 18 – dom i ogrodzenie 1930-1934 r.,
    - g) ul. Brodowicza 22 – dom 1930-1935 r.,
    - h) ul. Brodowicza 26 – dom ok. 1939 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - i) ul. Brodowicza 28 – dom 1949-1952 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych oraz przebudowy polegającej na wykonaniu wejścia od strony podwórka do części przyziemnej i parterowej budynku,
    - j) ul. Brodowicza 34 – dom 1938-1939 r.,
    - k) ul. Olszańska 32 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1930-1934 r.,
    - l) ul. Olszańska 34 – dom 1939-1949 r.;

- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
- 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
- 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m od poziomu istniejącego terenu;
- 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
- 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 11) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 30

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).21** (w kwartale 21), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Sowińskiego 2 – dom z ogrodem i ogrodzenie 1934-1935 r.,
    - b) ul. Sowińskiego 2a – dom z ogrodem i ogrodzenie 1934-1935 r.,
    - c) ul. Sowińskiego 2b – dom z ogrodem 1926-1930 r.,
    - d) ul. Sowińskiego 4 – dom z ogrodem i ogrodzenie 1934-1935 r.,

- e) ul. Sowińskiego 6 – dom z ogrodem i ogrodzenie (bez bramy i furtki) 1933-1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- f) ul. Sowińskiego 14 – dom z ogrodem 1937-1939 r.;
- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
- 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
- 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
- 8) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
- 9) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 10) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
- 5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 31

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).22** (w *kwartale 23*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektu oznaczonego na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, którego zakres ochrony obejmuje dom z ogrodem i ogrodzeniem 1932-1933 r. ul. Kielecka 29a;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;

- 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkiem zabytkowym, o którym mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tego budynku (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
- 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego zabytkowego, o którym mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 10 m;
- 7) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
- 8) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 9) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

## § 32

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).23** (w *kwartale 24*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Ordona 8/ Sowińskiego 1 – dom 1926-1928 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, wraz z możliwością zmiany wysokości kalenicy do 13 m i kąta nachylenia połaci dachowych, z doświetleniem w formie facjat w osiach środkowych elewacji oraz w formie okien połaciowych,
    - b) ul. Sowińskiego 9 – dom z ogrodem 1935-1939 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych oraz rozbudowy budynku od strony wschodniej do szerokości elewacji frontowej - 16,5 m (przy zachowaniu symetrii z budynkiem bliźniaczym nr 7),
    - c) ul. Garczyńskiego 4 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1936-1937 r.,
    - d) ul. Garczyńskiego 6 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1935-1936 r.,
    - e) ul. Garczyńskiego 10 – willa z ogrodem 1932 r.;

- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z § 6;
- 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości) ;
- 3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
- 7) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
- 8) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 9) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

### § 33

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).24** (w *kwartale 26*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Moniuszki 22a – dom bliźniak 1935-1937 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych, w elewacjach bocznej i tylnej,
    - b) ul. Moniuszki 22b – dom bliźniak 1936-1937 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych, w elewacjach bocznej i tylnej,
    - c) ul. Moniuszki 24 – dom bliźniak i ogrodzenie 1928-1929 r.,
    - d) ul. Moniuszki 26 – dom bliźniak i ogrodzenie 1928-1930 r.,

- e) ul. Moniuszki 28 – dom bliźniak i ogrodzenie 1935-1937 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połączeniowych w osiach otworów okiennych,
  - f) ul. Moniuszki 30 – dom z ogrodem 1928 – 1929 r.,
  - g) ul. Moniuszki 32 /Grunwaldzka 20 – dom 1928-1929 r.,
  - h) ul. Garczyńskiego 3 – dom bliźniak z ogrodem i ogrodzeniem (bez bramy) 1933-1934 r.,
  - i) ul. Garczyńskiego 5 – dom bliźniak z ogrodem 1933-1934 r.,
  - j) ul. Garczyńskiego 11– willa bliźniak z ogrodem 1934 r.,
  - k) ul. Garczyńskiego 13 – willa bliźniak z ogrodem 1934 -1936 r.,
  - l) ul. Garczyńskiego 15 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1935-1936 r.,
  - m) ul. Garczyńskiego 19/Grunwaldzka 22 – Willa „Teresa” z ogrodem i ogrodzeniem (bez bramy i furtki) 1935-1936 r.;
- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego; zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

### § 34

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).25** (w *kwartale 27*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.

3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Eisenberga 3 – dom z ogrodem i ogrodzenie 1936-1937 r.,
    - b) ul. Eisenberga 5 – dom z ogrodem 1930-1932 r., z dopuszczeniem rozbudowy/przebudowy zgodnie z § 7 ust. 3 lit. c,
    - c) ul. Grunwaldzka 21 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1932-1933 r.,
    - d) ul. Moniuszki 38 – dom z ogrodem i ogrodzenie 1938-1940 r.,
    - e) ul. Moniuszki 48 – dom z ogrodem 1931-1933 r.,
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

### § 35

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).26** (w *kwartale 28*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) – willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.

3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 4, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Zaleskiego 4a – willa bliźniak w ogrodzie 1936–1937 r., z dopuszczeniem nadbudowy analogicznej jak w bliźniaczym budynku ul Zaleskiego 4 b,
    - a) ul. Zaleskiego 4b – willa bliźniak w ogrodzie 1936–1937 r.,
    - b) ul. Zaleskiego 6 – dom z ogrodem 1932 r.,
    - c) ul. Zaleskiego 8 – kamienica z ogrodem 1925-1930 r.,
    - d) ul. Zaleskiego 10 – willa z ogrodem 1925-1927 r.,
    - e) ul. Kielecka 18 /Zaleskiego 12 – willa z ogrodem 1925-29 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - f) ul. Kielecka 20 – willa „Wanda”, ogród i ogrodzenie 1925-1932 r.
    - g) ul. Kielecka 22 – willa, ogród i ogrodzenie 1925-27 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych oraz z wykorzystaniem istniejących lukarn (bawolich oczu),
    - h) ul. Kielecka 28 – kamienica 1928-1929 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - i) ul. Kielecka 30 – kamienica i ogrodzenie 1936 – 1937 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - j) ul. Kielecka 32a/Moniuszki 19 – dom i ogrodzenie 1938-1939 r.,
    - k) Moniuszki 19/Kielecka 32b – dom 1938-1939 r.
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 z wyjątkiem lit. a – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;]
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.



4. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

### § 36

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).27** (w kwartale 29), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Kielecka 27/Moniuszki 21 – dom z ogrodem i ogrodzeniem ok. 1930 r.,
    - b) ul. Kielecka 25 – willa z ogrodem 1928 r.,
    - c) ul. Grunwaldzka 16 – dom z ogrodem i ogrodzeniem 1928-1935 r.,
    - d) ul. Kasprowicza 4 – willa „Maria” i ogród 1926-1928 r.,
    - e) ul. Kasprowicza 6 – willa z ogrodem 1927-1930 r.,
    - f) ul. Kasprowicza 8a – willa bliźniak z ogrodem i ogrodzeniem 1933-1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połączonych w osiach otworów okiennych,
    - g) ul. Kasprowicza 8b – willa bliźniak z ogrodem i ogrodzeniem 1932-1933 r.,
    - h) ul. Kasprowicza 10 – willa bliźniak z ogrodem i ogrodzeniem 1928-1929 r.,
    - i) ul. Kasprowicza 12 – willa bliźniak z ogrodem i ogrodzeniem 1928-1929 r.,
    - j) ul. Kasprowicza 16 – dom z ogrodem 1934-1935 r.,
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 i w ust. 5 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;

- 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 11) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Obiekt oznaczony na Rysunku planu symbolem (**R**), o którym mowa w § 7 ust.1 pkt 1 lit. a, wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### § 37

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).28** (w *kwartale 30*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Moniuszka 47 – dom z przedogródkiem i ogrodzenie 1936-1937 r.
    - b) ul. Moniuszka 49 – dom z przedogródkiem i ogrodzenie 1936-1937 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - c) ul. Moniuszka 51 – dom z przedogródkiem i ogrodzenie 1928 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - d) ul. Moniuszka 57 – dom z ogrodem 1932 r. nadbudowa 1936-1937 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - e) ul. Kasprowicza 20 – dom z ogrodem 1929-1930 r.,
    - f) ul. Kasprowicza 22 – dom z ogrodem 1932-1933 r.,
    - g) ul. Grunwalska 15 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1929-1930 r.,
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości) ;

- 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
- 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
- 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 11) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

### § 38

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).29** (w *kwartale 31*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielen ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Kasprowicza 1/Kielecka 21 – willa „Wiktoria” – 1926-27 r.,
    - b) ul. Kasprowicza 3 – dom z ogrodem i ogrodzenie 1934 r.,
    - c) ul. Kasprowicza 5 – dom z ogrodem 1934-1937 r.,
    - d) ul. Kasprowicza 11 – dom 1929-1930 r.,
    - e) ul. Kasprowicza 15 – willa z ogrodem i ogrodzeniem pocz. lat 30 XX w.,
    - f) ul. Grunwaldzka 10 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1936 r.,
    - g) ul. Zaleskiego 16 – willa z ogrodem 1927-1929 r.,
    - h) ul. Zaleskiego 18 – willa „Stacha” z ogrodem 1927-1929 r.,
    - i) ul. Zaleskiego 24 – willa z ogrodem 1929-1930 r.,
    - j) ul. Zaleskiego 26 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1929-1934 r.,
    - k) ul. Kielecka 17/Zaleskiego 14 willa z ogrodem i ogrodzenie 1928-1929 r.,

- 1) ul. Kielecka 19 – willa „Aniela” z ogrodem i ogrodzenie 1926-1927 r.,
- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
- 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
- 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
- 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
- 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
- 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 11) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

### § 39

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).30** (w kwartale 32), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) – willową;
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Kasprowicza 17/Grunwaldzka 11 – dom 1935 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - b) ul. Kasprowicza 19 – willa z ogrodem i ogrodzenie bez bramy 1928-1928 r.,

- c) ul. Kasprowicza 23 – dom z ogrodem i ogrodzenie 1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - d) ul. Kasprowicza 27 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1936 r.,
  - e) ul. Grunwadzka 9/Zaleskiego 28-30 – willa bliźniak z ogrodem 1954-1958 r.
  - f) ul. Zaleskiego 32 – willa bliźniak „Hanka”, ogród i ogrodzenie 1928-1929 r.
  - g) ul. Zaleskiego 34 – willa bliźniak w ogrodzie 1928-1929 r.,
  - h) ul. Zaleskiego 36 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1930-1931 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - i) ul. Zaleskiego 38 – willa z ogrodem 1928-1929 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - j) ul. Zaleskiego 40 – dom bliźniak ok. 1930 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - k) ul. Zaleskiego 42 - dom bliźniak ok. 1930-1931 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - l) ul. Zaleskiego 44 - dom z ogrodem i ogrodzenie 1928-1930 r.
- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 12 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

#### § 40

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).31** (w *kwartale 33*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:

- 1) zielen ogrodowa przydomowa;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 5) miejsca do parkowania;
- 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektu oznaczonego na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, którego zakres ochrony obejmuje dom 1940-1941 r., ul. Moniuszki 69;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkiem zabytkowym, o którym mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tego budynku (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego zabytkowego, o którym mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

#### § 41

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).32** (*w kwartale 34*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielen ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;

- 6) dojeżdża i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje
- a) ul. Zaleskiego 1/Prażmowskiego 7 – willa, ogród i ogrodzenie 1933-1934 r. z dopuszczeniem nadbudowy do wysokości w kalenicy 14,5 m, z przekształceniem okien w elewacji wschodniej oraz doświetleniem poddasza w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - b) ul. Zaleskiego 7 – kamienica 1937-1942 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - c) ul. Zaleskiego 9 – kamienica 1933-1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - d) ul. Chłopickiego 7 – willa z ogrodem 1924 – 1928 r.
  - e) ul. Misiółka 2/Prażmowskiego 5 – willa, ogród i ogrodzeniem 1931-1933 r.
  - f) ul. Misiółka 4– willa bliźniak z przedogródkiem i ogrodzeniem 1924-1926 r.
  - g) ul. Misiółka 6– willa bliźniak z przedogródkiem i ogrodzeniem 1924-1927 r.
  - h) ul. Misiółka 8– willa bliźniak z przedogródkiem i ogrodzeniem 1934-1935 r.
  - i) ul. Misiółka 10– willa bliźniak z przedogródkiem i ogrodzeniem 1934-1935 r.
- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
- 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
- 4) budynki mieszkalne należy sytuować w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1, z wyjątkiem lit.a) – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
- 8) wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
- 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
- 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
- 11) wskaźniki urbanistyczne:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).33** (w *kwartale 35*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) - willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią ogrodową przydomową;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje
    - a) ul. Mogilska 22/al. Beliny-Prażmowskiego 1 – willa z ogrodem, ogrodzenie ok. 1925 r.
    - b) ul. Mogilska 24 – kamienica i ogrodzenie 1927 r.
    - c) ul. Mogilska 26 – kamienica i ogrodzenie 1927 r.
    - d) ul. Chłopickiego 1 – kamienica 1930-1934 r., z dopuszczeniem:
      - zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne i użytkowe z zastosowaniem doświetlenia w postaci: w elewacji zachodniej, na osi lukarna o trójspadowym daszku krytym dachówką, nie przewyższająca kalenicy dachu budynku, w elewacji wschodniej możliwe powiększenie istniejącej lukarny do wysokości kalenicy, przy zachowaniu formy, tak aby lukarny w obu elewacjach miały taki sam kształt; w elewacji północnej i południowej okna połączeniowe w osiach otworów okiennych,
      - wprowadzenia funkcji użytkowej w kondygnacji przyziemia z wykonaniem bezpośredniego wejścia, pod warunkiem ujednoczenia wyglądu z innymi wejściami w elewacji południowej,
      - zwiększenia powierzchni zabudowy o powierzchnię niezbędną do postawienia szybu windowego i ingerencji w elewację od strony północnej celem wybudowania windy,
    - e) ul. Chłopickiego 3 – willa 1924-1926 r.
    - f) ul. Chłopickiego 5 – willa z ogrodem 1924 – 1928 r.
    - g) ul. Misiółka 1/al. Beliny-Prażmowskiego 3 – willa, ogród i ogrodzenie 1947-1948 r.
    - h) ul. Misiółka 3 – willa z ogrodem 1924-1926 r.
    - i) ul. Misiółka 5 – dom bliźniak „Halina” 1929-1931 r.
    - j) ul. Misiółka 7 – dom bliźniak „Halina” 1939-1942 r.
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) budynki mieszkalne należy sytuować w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;



- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 4 m;
  - 9) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych – do 50 m<sup>2</sup>;
  - 10) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 11) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

### § 43

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MN(Nw).34** (w *kwartale 36*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) oraz jednorodzinną – willową;
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 utrzymuje się istniejący sposób zabudowy i zagospodarowania terenu; dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług wbudowanych zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje
    - a) ul. Chłopickiego 4 – willa „bliźniak” z ogrodem i ogrodzenie 1924-1926 r.
    - b) ul. Chłopickiego 6 – willa „bliźniak” z ogrodem i ogrodzenie 1924-1926 r.
    - c) ul. Chłopickiego 8 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1924-1926 r.
    - d) ul. Chłopickiego 10 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1924-1927 r.
    - e) ul. Chłopickiego 12 – willa z ogrodem 1929-1930 r.
    - f) ul. Chłopickiego 14 – willa z ogrodem i ogrodzenie 1928 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza bez zmiany wysokości kalenicy dachu: od strony frontowej z doświetleniem w postaci okien połaciowych w osiach otworów okiennych, od strony ogrodu z możliwością nadbudowy kondygnacji nad częścią północną budynku, do wysokości gzymsu elewacji ogrodowej - 12,0 m (w układzie bliźniaczym z budynkiem nr 12),
    - g) ul. Chłopickiego 16 – willa z ogrodem 1924-1929 r.

- h) ul. Chłopickiego 18/Zaleskiego 13 – willa, ogród, ogrodzenie 1934-1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połączonych w osiach otworów okiennych,
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6;
  - 3) w przypadku usytuowania budynku mieszkalnego w granicy z budynkami zabytkowymi, o których mowa w pkt 1, w nawiązaniu do tych budynków (w zakresie rzutu, gabarytu i wysokości);
  - 4) budynki mieszkalne należy sytuować w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 8) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 9) pokrycie dachowe budynków mieszkalnych dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 10) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
5. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

#### § 44

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** - oznaczony symbolem **MN(Nw).35** (w *kwartale 38*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową niską (N) – willową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń ogrodowa przydomowa;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektu oznaczonego na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, którego zakres ochrony obejmuje: willa w ogrodzie 1925 r. ul. Mogilska 60;
  - 2) maksymalna wysokość zabytkowego budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.
4. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

## § 45

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MW(N).1** (w *kwartale 12*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzonej, ogródki przydomowe i przedogródki;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) al. Beliny-Prażmowskiego 53 – kamienica z przedogródkiem 1936 r.–1937 r.
    - a) al. Beliny-Prażmowskiego 55 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1945–1946 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych lub nadbudowa z powtórzeniem detalu niższych kondygnacji,
    - b) al. Beliny-Prażmowskiego 57 – kamienica z przedogródkiem 1934–1947 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - c) al. Beliny-Prażmowskiego 59 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1936–1937 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - d) al. Beliny-Prażmowskiego 61 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - e) al. Beliny-Prażmowskiego 63 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - g) al. Beliny-Prażmowskiego 65 – kamienica z przedogródkiem 1936 – 1938 r.
    - h) al. Beliny-Prażmowskiego 67– kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1945 – 1946 r.
    - i) al. Beliny-Prażmowskiego 69 – kamienica z przedogródkiem 1936 – 1939 r.
    - j) ul. Olszańska 14 – kamienica 1934 – 1938 r., z dopuszczeniem nadbudowy o dwie kondygnacje (w tym jedna w poddaszu) – do wysokości 18,5 m z tolerancją 0,5 m,
    - k) ul. Bandurskiego 50 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1939 - 1940 r.
    - l) ul. Bandurskiego 52 – kamienica z przedogródkiem 1936 r.
    - m) ul. Bandurskiego 54 – kamienica z przedogródkiem 1936–1937 r.
    - n) ul. Bandurskiego 56 – kamienica z przedogródkiem 1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - o) ul. Bandurskiego 58 – kamienica z przedogródkiem 1938–1939 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,

- p) ul. Bandurskiego 60 – kamienica z przedogródkiem 1938–1939 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - q) ul. Bandurskiego 62 – kamienica z przedogródkiem 1938–1940 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
  - r) ul. Bandurskiego 64– kamienica z przedogródkiem 1936–1942 r.
  - s) ul. Bandurskiego 66– kamienica z przedogródkiem 1936–1938 r.
  - t) ul. Bandurskiego 68 / Grochowska 3a - kamienica 1937-38 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie objętych ochroną konserwatorską zgodnie z § 6, przy uwzględnieniu sąsiedztwa obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1;
  - 3) nakaz zachowania istniejącej historycznej linii zabudowy;
  - 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1, z wyjątkiem lit. b i lit. j – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 18 m, ale nie więcej niż 5 kondygnacji;
  - 6) zakaz realizacji kondygnacji z antresolami;
  - 7) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 8) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%;
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%;

#### § 46

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MW(N).2** (*w kwartale 13*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzone, ogródki przydomowe i przedogródki;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) al. Beliny-Prażmowskiego 19 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1933 r.
    - b) al. Beliny-Prażmowskiego 21 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1932 r.
    - c) al. Beliny-Prażmowskiego 23 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1933 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - d) al. Beliny-Prażmowskiego 25– kamienica z przedogródkiem, ogrodzenie ok. 1931 r.

- e) al. Beliny-Prażmowskiego 27 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1931-1932 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- f) al. Beliny-Prażmowskiego 29 – kamienica z przedogródkiem 1930–1934 r.
- g) al. Beliny-Prażmowskiego 31 – kamienica z przedogródkiem 1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- h) al. Beliny-Prażmowskiego 33 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzeniem 1934–1935 r. – z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- i) al. Beliny-Prażmowskiego 35 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzeniem po 1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- j) al. Beliny-Prażmowskiego 37 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzeniem 1934–1935 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- k) al. Beliny-Prażmowskiego 39 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzeniem 1935 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- l) al. Beliny-Prażmowskiego 41 – kamienica z przedogródkiem ok. 1935 r.
- m) al. Beliny-Prażmowskiego 43 – kamienica z ogrodzeniem 1935 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- n) al. Beliny-Prażmowskiego 49 – kamienica z przedogródkiem 1938–1939 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- o) al. Beliny-Prażmowskiego 49a – kamienica z przedogródkiem 1938–1939 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- p) ul. Moniuszki 4 – kamienica ok. 1932 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
- q) ul. Moniuszki 6 – kamienica ok. 1930-1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza z możliwością podniesienia wysokości kalenicy (bez podnoszenia ścianki kolankowej), z doświetleniem w formie okien połaciowych,
- r) ul. Bandurskiego 18 – kamienica ok. 1933 r.
- u) ul. Bandurskiego 20 – kamienica ok. 1933 r.
- v) ul. Bandurskiego 22 – kamienica z przedogródkiem 1936–1937 r.
- w) ul. Bandurskiego 24 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie ok. 1933 r.
- x) ul. Bandurskiego 26 – kamienica z przedogródkiem pocz. lat 30 XX w.
- y) ul. Bandurskiego 28 – kamienica z przedogródkiem 1936–1937 r.
- z) ul. Bandurskiego 30 – kamienica 1935–1936 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie lukarn (analogicznych jak w budynku przy ul. Bandurskiego 30a) w układzie symetrycznym,
- aa) ul. Bandurskiego 30a – kamienica 1935–1936 r.
- bb) ul. Bandurskiego 32 – kamienica z przedogródkiem 1936–1938 r.
- cc) ul. Bandurskiego 34 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1936–37 r.
- dd) ul. Bandurskiego 36 – kamienica z przedogródkiem 1936–39 r.
- ee) ul. Bandurskiego 38 – kamienica z przedogródkiem ok. 1935-1937 r.
- ff) ul. Bandurskiego 40 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1935-36 r.

- gg) ul. Bandurskiego 42 – kamienica z przedogródkiem ok. 1935-1936 r.
  - hh) ul. Bandurskiego 44 – kamienica z przedogródkiem ok. 1935-1936 r.
  - ii) ul. Bandurskiego 46 - kamienica z przedogródkiem i ogrodzenie 1935-36 r.
  - jj) ul. Bandurskiego 48/Olszańska 13 – kamienica 1936-1937 r.
- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6, przy uwzględnieniu sąsiedztwa obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1;
  - 3) nakaz zachowania istniejącej historycznej linii zabudowy;
  - 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 z wyjątkiem lit. q i z – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 7) zakaz realizacji kondygnacji z antresolami;
  - 8) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 9) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%;

#### § 47

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MW(N).3** (*w kwartale 14*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią urządzone, ogródki przydomowe i przedogródki;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **(E)**, zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) al. Beliny-Prażmowskiego 17/ Moniuszki 2 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzeniem ok. 1933 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - b) al. Beliny-Prażmowskiego 15 – kamienica z przedogródkiem i ogrodzeniem 1930-1934 r.
    - c) al. Beliny-Prażmowskiego 15a – kamienica z przedogródkiem i ogrodzeniem 1940 r.
    - d) al. Beliny-Prażmowskiego 13a – kamienica z przedogródkiem i ogrodzeniem 1939-1942 r.
    - e) al. Beliny-Prażmowskiego 9 – kamienica z przedogródkiem 1932 r.
    - f) ul. Brodowicza 2 – kamienica 1933 – 1934 r.
    - g) ul. Bandurskiego 4 – kamienica ok. 1933 r.
    - h) ul. Bandurskiego 6 – kamienica ok. 1933 r.

- i) ul. Bandurskiego 8 – kamienica bliźniak ok.1933 r.
  - j) ul. Bandurskiego 14 – kamienica lata 30 XX w.
  - k) ul. Moniuszki 3 – kamienica lata 30 XX w.
- 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6, przy uwzględnieniu sąsiedztwa obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1;
  - 3) nakaz zachowania istniejącej historycznej linii zabudowy;
  - 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego,-zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 18 m, ale nie więcej niż 5 kondygnacji;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dla budynków usytuowanych w granicy z budynkami, o których mowa w pkt 1 nie przekraczająca wysokości tych budynków;
  - 7) zakaz realizacji kondygnacji z antresolami;
  - 8) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 9) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%;

#### § 48

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MW(N).4**, (*w kwartale 19*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 zawierają się również elementy niezbędne dla ich urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzone;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **(E)**, zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Brodowicza 8 – kamienica pocz. lat 30 XX w., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - b) ul. Brodowicza 12 – kamienica ok. 1937 r.
    - c) ul. Brodowicza 14 – kamienica ok. 1937 r.
    - d) ul. Olszańska 29 – kamienica ok. 1937 r.
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6, przy uwzględnieniu sąsiedztwa obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1;
  - 3) utrzymanie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej bez prawa zwiększenia istniejącej intensywności zabudowy;

- 4) dopuszczenie adaptacji parterów budynków mieszkalnych na funkcje usług komercyjnych i publicznych nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów.
- 5) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m;
- 8) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 40%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%.

#### § 49

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MW(N).5** (w *kwartale 25*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 4, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Brodowicza 9 – kamienica 1936 r.
    - b) ul. Brodowicza 11 – kamienica 1933-1934 r., z dopuszczeniem zmiany użytkowania poddasza, z doświetleniem w formie okien połaciowych w osiach otworów okiennych,
    - c) ul. Kielecka 34/Moniuszki 18 – dom „Karolina” i ogrodzenie 1930 r.
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6, przy uwzględnieniu sąsiedztwa obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1;
  - 3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych, usług komercyjnych i publicznych nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m;
  - 7) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 8) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%.

#### § 50



1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MW(N).6** (w *kwartale 28*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią urządzone;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) nakaz ochrony obiektu oznaczonego na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 4, którego zakres ochrony obejmuje: kamienica początek lat 30 XX w., ul. Brodowicza 3;
  - 2) utrzymanie pozostałej zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy; obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz nadbudowy budynków mieszkalnych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych usług komercyjnych i publicznych niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów;
  - 4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego zabytkowego, o którym mowa w pkt 1 wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 2 – do 15 m;
  - 6) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 7) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.

## § 51

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MW(N).7** (w *kwartale 21*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią urządzone;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy tzn. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz nadbudowy budynków mieszkalnych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych usług komercyjnych i publicznych niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów;

- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 15 m;
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
- 5) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.

## § 52

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej** – oznaczone symbolami: **MW(N).8** (*w kwartale 24*) i **MW(N).10** (*w kwartale 15*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzonej, ogródki przydomowe i przedogródki;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) nakaz ochrony obiektu oznaczonego na Rysunku planu symbolem (**E**) w terenie **MW(N).8**, zgodnie z § 7 ust. 4, którego zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Kielecka 4 – kamienica z przedogródkiem 1932-1933 r.
    - b) ul. Kielecka 6 – kamienica z przedogródkiem 1938-1939 r.
    - c) ul. Kielecka 8 – kamienica 1934-1935 r.
  - 2) nakaz ochrony obiektu oznaczonego na Rysunku planu symbolem (**E**) w terenie **MW(N).10**, zgodnie z § 7 ust. 4, którego zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Mogilska 20 – kamienica ok. 1935 r.,
    - b) ul. Mogilska 18 – kamienica „Pod Matką Boską” ok. 1935 r.,
    - c) ul. Mogilska 16 – kamienica ok. 1935 r.;
  - 3) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu pozostałych posesji nie wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 6, przy uwzględnieniu sąsiedztwa obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1;
  - 4) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
  - 5) utrzymanie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy tzn. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz nadbudowy budynków mieszkalnych;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych usług komercyjnych i publicznych nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów;
  - 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych zabytkowych, o których mowa w pkt 1 – wg stanu istniejącego, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 19;
  - 8) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 3 – do 15 m;
  - 9) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 10) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%.

### § 53

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej** – oznaczony symbolem **MW(N).9** (*w kwartale 38*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzonej;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 7) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje:
    - a) ul. Grunwaldzka 5 – budynek domu kultury
    - b) ul. Zaleskiego 27-29 – blok mieszkalny 1950-1951 r.
    - c) ul. Zaleskiego 31-33 – blok mieszkalny 1950-1951 r.
    - d) ul. Zaleskiego 35-37 – blok mieszkalny 1950-1951 r.
    - e) ul. Zaleskiego 39-41 – blok mieszkalny 1950-1951 r.
    - f) ul. Zaleskiego 43-45 – blok mieszkalny 1935-1938 r.
    - g) ul. Mogilska 70 – blok mieszkalny ok. 1955 r.
    - h) ul. Mogilska 58 – blok mieszkalny z ok. 1955 r.
  - 2) utrzymanie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (ul. Grunwaldzka 5) bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy tzn. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz nadbudowy budynków mieszkalnych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych usług komercyjnych i publicznych nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji ogródków jordanowskich (placów zabaw dla dzieci).
  - 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 15 m;
  - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków garażowych i gospodarczych;
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%.

### § 54

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług**, oznaczony symbolem **MW(N)/U** (*w kwartale 37*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską i usługi z zakresu administracji zdrowia oraz finansów (bankowości).
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzonej;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) budynki gospodarcze lub garaże, a także urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;

- 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. Łączna powierzchnia terenu dla usług, o których mowa w ust. 1 nie może przekroczyć - 20% powierzchni całego terenu MW(N)/U.
4. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektów oznaczonych na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, których zakres ochrony obejmuje
    - a) ul. Kielecka 3 – kamienica z przedogródkiem 1933-1937 r.
    - b) ul. Kielecka 5 – kamienica 1936 r.
    - c) ul. Kielecka 9 – blok mieszkalny ok. 1953 r.
    - d) ul. Grunwaldzka 8 – budynek UMK 1950-1951 r.
  - 2) utrzymanie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy; obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz nadbudowy budynków mieszkalnych;
  - 3) dopuszczenie odbudowy budynków mieszkalnych oraz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków usługowych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych usług komercyjnych i publicznych niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów;
  - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w przypadku odbudowy – do 15 m; maksymalna wysokość budynków usługowych w przypadku odbudowy i nadbudowy – do 16,5 m; nie dotyczy obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji ogródków jordanowskich (placów zabaw dla dzieci) dla celów własnych mieszkańców;
  - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania dla terenów usług - zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. d);
  - 8) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej – 25%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenów usługowych – 15%.

## § 55

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW(W).1** (*w kwartale 12*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną wysoką.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej bez prawa zwiększenia jej intensywności; obowiązuje zakaz nadbudowy budynku mieszkalnego;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji w parterze budynku mieszkalnego usług komercyjnych i publicznych niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu;

- 3) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – do 34 m;
- 4) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%

#### § 56

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW(W).2** (*w kwartale 28*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną wysoką.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy tzn. obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz nadbudowy budynków mieszkalnych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji w parterach budynków mieszkalnych usług komercyjnych i publicznych niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów;
  - 3) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – do 25 m;
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 65%.
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%,

#### § 57

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** – oznaczony symbolem **MW(W)/U** (*w kwartale 9*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną wysoką i usługową.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. Powierzchnia terenu pod usługi, o których mowa w ust. 1 nie może przekroczyć 30% powierzchni całego terenu **MW(W)/U**.
4. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy;

- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla terenu U, zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. d);
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 36 m;
- 4) maksymalna wysokość obiektu usługowego – do 10 m;
- 5) wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy wielorodzinnej wysokiej i usługowej:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%.

### § 58

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usług łączności** – oznaczony symbolem **UŁ** (*w kwartale 6*), o podstawowym przeznaczeniu pod usługi łączności i usługi pocztowe.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzone;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie zrealizowanej zabudowy obejmującej budynki biurowe i konferencyjne telekomunikacji (telefonii stacjonarnej, telefonii komórkowej, internetu, transmisji danych, dzierżawy łączy oraz transmisji satelitarnej) na działce nr 228/3, 234/8 oraz obiekt z zakresu usług pocztowych na działce nr 234/7.
  - 2) dopuszczenie lokalizacji usług wbudowanych z zakresu: usług bankowych, finansowych, informatycznych itp.; przy czym usługi te nie mogą stanowić więcej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku;
  - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. d );
  - 4) maksymalna wysokość budynku telekomunikacji - do 40 m;
  - 5) maksymalna wysokość budynku poczty - do 18 m.
  - 6) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%.

### § 59

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usług oświaty i wychowania** - oznaczony symbolem **UO.1** (*w kwartale 9*), o podstawowym przeznaczeniu pod usługi z zakresu szkolnictwa.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzone, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenu inwestycji.

3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektu oznaczonego na Rysunku planu symbolem **(E)**, zgodnie z § 7 ust. 3, którego zakres ochrony obejmuje budynek szkoły z lat 50 XX wieku, ul. Grochowska 20/ Rusałek 7;
  - 2) utrzymanie pozostałej zrealizowanej zabudowy, z możliwością rozbudowy i odbudowy;
  - 3) maksymalna wysokość budynku szkoły – do 18 m;
  - 4) maksymalną wysokość pozostałych budynków szkolnych – do 12 m z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
  - 5) wysokość budynków garażowych i gospodarczych – do 6 m;
  - 6) wysokość budynku zaplecza sanitarnego z szatniami - do 4 m oraz maksymalną powierzchnię jego zabudowy - do 100 m<sup>2</sup>;
  - 7) dopuszczenie możliwości budowy boisk szkolnych;
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania dla terenu, zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. d);
  - 9) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60% .
4. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

## § 60

1. Wyznacza się **Terem zabudowy usług oświaty i wychowania** – oznaczony symbolem **UO.2** (*w kwartale 21*), o podstawowym przeznaczeniu pod usługi z zakresu szkolnictwa.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędowania i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią urządzoną, niezbędną do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenu inwestycji.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie zrealizowanej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy;
  - 2) maksymalna wysokość budynku szkoły – do 15 m;
  - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania dla terenu, zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. d);
  - 4) dopuszczenie budowy boisk szkolnych;
  - 5) wskaźniki urbanistyczne:
    - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - d) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%.
4. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

## § 61

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usług oświaty i wychowania** – oznaczony symbolem **UO.3** (w *kwartale 20*), o podstawowym przeznaczeniu pod usługi z zakresu szkolnictwa.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenu inwestycji.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie zrealizowanej zabudowy, z możliwością przebudowy, nadbudowy i odbudowy;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 6, przy uwzględnieniu sąsiedztwa obiektów, o których mowa w § 29 ust. 4 pkt 1;
  - 3) maksymalna wysokość budynku przedszkola – do 10 m;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania dla terenu, zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. d);
  - 5) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%.
4. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

## § 62

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usług kultury** - oznaczony symbolem **UKs** (w *kwartale 15*), w szczególności o przeznaczeniu pod usługi kultu religijnego (sakralne).
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenu inwestycji.
3. W zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę całości założenia zespołu sakralnego: obiektu kościoła wraz z zespołem budynków parafialnych i handlowym pasażem tzw. „Zielonym Pasażem” - uznanych za dobro kultury współczesnej, zgodnie z § 7 ust. 5;
  - 2) utrzymanie zrealizowanej zabudowy, z możliwością przebudowy, nadbudowy i odbudowy do maksymalnej wysokości – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) zachowanie:
    - a) kompozycji założenia, bryły, kompozycji i materiału wykończeniowego elewacji,



- b) istniejącej funkcji sakralnej wraz z funkcjami towarzyszącymi: mieszkalną, kulturalną, ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracyjną i handlową,
  - c) skali (rozdrobnionej bryły) i stylu kościoła z zespołem budynków parafialnych z wykorzystaniem tradycyjnego budulca – cegły,
  - d) wysokiej jakości i różnorodności przestrzeni wewnątrz zespołu, jej spójności, walorów estetycznych oraz szlachetności i staranności detalu architektonicznego;
- 4) wskaźniki urbanistyczne:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy – do 50%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%.

### § 63

1. Wyznacza się **Teren sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **US** (w *kwartale 22*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę sportową i rekreacyjną z funkcją wypoczynkowo-rozrywkową, usługami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzone, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenu inwestycji.
3. W zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) **NAKAZ**:
    - a) zagospodarowania terenu z pozostawieniem w części północnej otwartej urządzonej przestrzeni rekreacyjnej, z zachowaniem istniejącej zieleni wysokiej,
    - b) wskaźniki urbanistyczne:
      - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
      - maksymalny wskaźnik zabudowy - do 50%,
    - c) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń budowlanych - do 12 m, licząc od poziomu ul. Eisenberga,
    - d) geometria dachów: dachy wielospadowe lub płaskie,
    - e) realizacji ogrodzeń ażurowych,
    - f) zapewnienia dwóch wjazdów na teren od ul. Eisenberga i ul. Supniewskiego;
  - 2) **DOPUSZCZENIE**:
    - a) stosowania masztów do oświetlenia boisk sportowych o maksymalnej wysokości do - 9 m,
    - b) stosowania przezroczystych urządzeń ochrony akustycznej,
  - 3) **ZAKAZ**: zmiany naturalnej nawierzchni trawiastej na inną, z wyjątkiem nowych ciągów spacerowych, placów spacerowych i otoczenia elementów małej architektury.
4. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi

### § 64

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** - oznaczony symbolem **U.1** (w *kwartale 1*), o podstawowym przeznaczeniu pod usługi rzemiosła i handlu oraz zabudowę związaną z administrowaniem cmentarza;
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią urządzoną;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) możliwość utrzymania istniejącego zainwestowania i zagospodarowania terenu z :
    - a) zaleceniem wprowadzenia żywopłotu wzdłuż ogrodzenia od strony ul. Rakowickiej lub wykonanie ogrodzenia nawiązującego do ogrodzenia cmentarza, z uwzględnieniem bram,
    - b) nakazem stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach beżu i szarości, lub w naturalnych kolorach materiałów tradycyjnych, takich jak; cegła, kamień, klinkier, drewno;
  - 2) maksymalna wysokość nowego obiektu usługowego – do 10 m;
  - 3) geometria dachów: dachy płaskie lub wielopłociowe symetryczne;
  - 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 4 m;
  - 5) stosowanie kolorystyki elewacji budynków w odcieniach beżu i szarości, lub w naturalnych kolorach materiałów tradycyjnych, takich jak; cegła, kamień, klinkier, drewno;
  - 6) dopuszczenie budowy i przebudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 7) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 50%,
    - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - 30%.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w strefach ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od granic cmentarza (*cmentarza Rakowickiego*).

## § 65

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** - oznaczony symbolem **U.2** (w *kwartale 10*), o podstawowym przeznaczeniu pod usługi handlu.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zielenią urządzoną, niezbędną do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) urządzenie targowiska miejskiego;

- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych, wyłącznie jako: kiosków handlowych jednokondygnacyjnych, nie podpiwniczonych o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, straganów z pomieszczeniami gospodarczymi do prowadzenia tzw. handlu okrężnego, śmietnika,
  - b) utwardzonej powierzchni manewrowo - parkingowej dla samochodów dostawczych,
  - c) ciągów komunikacji pieszej,
  - d) ogrodzenia ażurowego o wysokości nie przekraczającej – 1,2 m;
- 3) wskaźniki urbanistyczne:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 10%.

## § 66

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** - oznaczony symbolem **U.3** (*w kwartale 10*), o podstawowym przeznaczeniu pod usługi handlu oraz zabudowę związaną z administrowaniem cmentarza.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urzędzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1: dopuszcza się:
  - 1) utrzymanie budynków mieszkalnych usytuowanych poza strefą ochrony sanitarnej - 50 m od cmentarza (*cmentarza Rakowickiego*),
  - 2) lokalizację usług wbudowanych w istniejących budynkach mieszkalnych zgodnie z § 4 ust.1 pkt 10.
4. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów usługowych, na warunkach określonych w § 6;
  - 2) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu posesji nie objętych ochroną konserwatorską zgodnie z § 6;
  - 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 4) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
  - 5) pokrycie dachowe dostosowane do cech pokryć dachowych budynków sąsiednich;
  - 6) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%.
5. Obiekt oznaczony na rysunku planu symbolem (**R**), o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 litera c, wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

## § 67

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** - oznaczony symbolem **U.4** (w *kwartale 1*), o podstawowym przeznaczeniu pod usługi biurowe.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzonej;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) nakaz lokalizacji budynków w wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki;
  - 3) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich;
  - 4) maksymalną wysokość budynku usługowego – do 12 m od poziomu istniejącego terenu;
  - 5) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych;
  - 6) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 15%.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w strefach ochrony sanitarnej 50 m od granic cmentarza (*cmentarza Rakowickiego*).

#### **§ 68**

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** - oznaczony symbolem **U.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod usługi wielofunkcyjne.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i zainwestowania terenu – (w *historycznym miejscu* tzw. „*Rogatki Mogilskiej*”) - z możliwością odbudowy zrekonstruowanego 3-poziomowego budynku o pow. całkowitej 212 m<sup>2</sup> - w dotychczasowych parametrach;
  - 2) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku usługowego;
  - 3) utrzymuje się dojścia piesze i dojazd, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektu w ramach terenu inwestycji;
  - 4) dopuszcza się urządzenie ogródka letniego (kawiarnianego) na przynależnym terenie o powierzchni ok. 100 m<sup>2</sup>.

#### **§ 69**

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** – oznaczony symbolem **U.6** (w *kwartale 21*), o podstawowym przeznaczeniem pod usługi wielofunkcyjne.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzonej;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;

- 5) miejsca do parkowania;
- 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) ochronę obiektu oznaczonego na Rysunku planu symbolem (**E**), zgodnie z § 7 ust. 3, którego zakres ochrony obejmuje: ul. Grunwaldzka 28 - dom z ogrodem, lata 20 XX w. ;
  - 2) zakaz lokalizacji usług handlu hurtowego z funkcją magazynową;
  - 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy – do 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje;
  - 4) geometria dachów: dachy płaskie lub wielopołaciowe symetryczne;
  - 5) wymóg ilości miejsc parkingowych, zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. d;
  - 6) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 50%..

### § 70

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** – oznaczony symbolem **U.7** (*w kwartale 27*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową wielofunkcyjną z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego w układzie wolnostojącym o powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup> lub w układzie bliźniaczym w granicy z budynkiem zabytkowym na warunkach określonych w terenie MN(Nw).25.
4. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do 12 m;
  - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania dla budynków usługowych zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. d;
  - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania dla budynków mieszkalnych zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit. a i lit. b;
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%.

### § 71

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** - oznaczony symbolem **U.8** (*w kwartale 32*), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową wielofunkcyjną.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleń urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania;

- 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenu inwestycji.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego zainwestowania terenu;
  - 2) zakaz nadbudowy istniejącego budynku usługowego;
  - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 11 ust. 5 pkt 1 lit.d);
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%.

## § 72

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej** – oznaczony symbolem **U.9** (w kwartale 36), o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową wielofunkcyjną.
2. W sposobie zagospodarowania terenu, zawierają się również elementy niezbędne dla jego urządzenia i funkcjonowania, takie jak:
  - 1) zieleni urządzona, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) obiekty i urządzenia budowlane oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 5) miejsca do parkowania;
  - 6) dojścia i dojazdy, które nie zostały wyznaczone na Rysunku planu, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenu inwestycji.
3. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie zrealizowanej zabudowy usługowej bez prawa zwiększenia intensywności zabudowy;
  - 2) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%.

## § 73

1. Wyznacza się **Teren urządzeń komunikacji** - oznaczony symbolem **KT** (w kwartale 10), o podstawowym przeznaczeniu pod pętlę tramwajową z przystankami wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą pasażerów i utrzymaniem terenu.
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z komunikacją miejską;
  - 2) urządzeń sanitarnych.
3. W granicach wyznaczonego terenu w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:
  - 1) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. 30 %;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 20 %;
  - 3) wysokość zabudowy – max. 4 m.

#### § 74

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** - oznaczony symbolem **ZP.1** (*w kwartale 1*), o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzoną publiczną, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji: ścieżki rowerowej, ciągu pieszego, obiektów małej architektury i niewydzielonych dojazdów oraz budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
  - 3) zakaz grodzienia i lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 4) Wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalna powierzchnia zainwestowania – do 20%, a w przypadku obiektów małej architektury - 10%,
    - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - 80%.
3. Teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony sanitarnej – 50 m od granic cmentarza czynnego (*cmentarza Rakowickiego*); obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie.

#### § 75

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** - oznaczony symbolem **ZP.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzoną publiczną – parkową, wzdłuż rz. Prądnik (Białuchy).
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów w strefie hydrogenicznej rz. Prądnik (Białuchy), o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 lit. c);
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
  - 3) zakaz grodzienia i lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 4) dopuszczenie poza strefą, o której mowa w ust. 2 pkt 1 - lokalizacji: tras rowerowych, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zainwestowania - 20%, a w przypadku obiektów małej architektury - 10%,
    - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - 80%.

#### § 76

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** - oznaczony symbolem **ZP.3** (*w kwartale 7*), o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzoną publiczną – parkową, wzdłuż rz. Prądnik (Białuchy).
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów w strefie hydrogenicznej rz. Prądnik (Białuchy), o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
  - 3) zakaz grodzienia i lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 4) dopuszczenie poza strefą hydrogeniczną lokalizacji:
    - a) boisk do gier małych (koszykówki, siatkówki itp.), z zastosowaniem nawierzchni trawiastej lub naturalnej,
    - b) tras rowerowych,

- c) ciągów pieszych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźniki urbanistyczne:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zainwestowania – 20%, a w przypadku obiektów małej architektury - 10%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 80%.

#### § 77

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** – oznaczony symbolem **ZP.4** (w kwartale 9), o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną publiczną – parkową, wzdłuż rz. Prądnik (Białuchy).
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów w strefie hydrogenicznej rz. Prądnik (Białuchy), o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
  - 3) zakaz grodzenia i lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 4) dopuszczenie poza strefą hydrogeniczną lokalizacji:
    - a) boisk do gier małych (koszykówki, siatkówki itp.), z zastosowaniem nawierzchni trawiastej lub naturalnej,
    - b) tras rowerowych,
    - c) ciągów pieszych,
    - d) obiektów małej architektury,
    - e) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zainwestowania - 20%, a w przypadku obiektów małej architektury - 10%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 80%.

#### § 78

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** – oznaczony symbolem **ZP.5** (w kwartale 9), o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną publiczną – parkową, wzdłuż rz. Prądnik (Białuchy).
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów w strefie hydrogenicznej rz. Prądnik (Białuchy), o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
  - 3) zakaz grodzenia i lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 4) dopuszczenie poza strefą hydrogeniczną lokalizacji:
    - a) tras rowerowych,
    - b) ciągów pieszych,
    - c) obiektów małej architektury,
    - d) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 5) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zainwestowania - 20%, a w przypadku obiektów małej architektury - 10%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 80%.

#### § 79



1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** - oznaczony symbolem **ZP.6** (w *kwartale 1*), o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną w granicach cmentarza (*cmentarza Rakowickiego*).
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu pod zieleń urządzoną, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektu budowlanego związanego z funkcją cmentarza,
  - 3) maksymalna wysokość obiektu od poziomu istniejącego terenu - do 10 m;
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 80%.

### § 80

1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej** - oznaczony symbolem **ZP.7** (w *kwartale 10*), o podstawowym przeznaczeniu pod skwer miejski.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji: podziemnego szaletu miejskiego, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
  - 3) zakaz grodzenia i lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zainwestowania - 10%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - 90%.

### § 81

1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej** - oznaczone symbolami **ZP.8 i ZP.9** (*odpowiednio w kwartale 14 i 25*), o podstawowym przeznaczeniu pod skwery miejskie.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów oraz zasad kompozycji, ustala się:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji: ciągów pieszych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
  - 3) zakaz grodzenia i lokalizacji urządzeń reklamowych;
  - 4) wskaźniki urbanistyczne:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zainwestowania - 5%,
    - b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 95%.

### § 82

1. Wyznacza się **Teren infrastruktury technicznej** - oznaczony symbolem **G** (w *kwartale 1*), o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty budowlane i urządzenia służące gazownictwu.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wyznaczonego terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż wskazane w niniejszym paragrafie;
  - 2) dopuszczenie budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 83

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

- 1) Tereny dróg publicznych:
  - a) klasy głównej, oznaczone symbolem KD/G,
  - b) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KD/Z (**KD/Z.1 – KD/Z.3**),
  - c) klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD/L (**KD/L.1 – KD/L.6**),
  - d) klasy lokalnej, z tramwajem, oznaczone symbolem **KD/L+T**,
  - e) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD/D (**KD/D.1 – KD/D.33**);
- 2) Tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW (**KDW.1 – KDW.4**).
2. Dla poszczególnych terenów dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, wyznaczonych na Rysunku planu.
3. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą, a także wraz z pasami zieleni (trawniki, szpalery drzew).
4. W terenach **KD/L.5 i KD/D.33** - jest możliwa budowa torowiska tramwajowego.
5. W terenach KD/D.6 i KDW.1 jest możliwe umieszczenie elementów budowli torowiska tramwajowego.
6. W terenach dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację:
  - 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej.
7. Tereny dróg wewnętrznych (istniejących) - przeznaczone są pod budowlę dróg wewnętrznych, wraz z przynależnymi odpowiednio do ich funkcji drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami; przeznaczenie tych terenów uwzględnia ponadto umieszczanie w nich: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą oraz obiektów małej architektury.

## **Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 84**

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 %.

### **§ 85**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

### **§ 86**

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

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miasta Krakowa ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą”.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle Oficerskie” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr LCIII/1257/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 2010 r.

Projekt planu został sporządzony w celu:

- 5) ochrony historycznego układu urbanistycznego Osiedla Oficerskiego z istniejącą siecią ulic i tradycyjną zabudową mieszkaniową o charakterze willowym w otoczeniu zieleni (ogrodów przydomowych);
- 6) zachowania wartości kulturowych, kompozycyjnych i krajobrazowych osiedla;
- 7) zachowania obiektów o wartościach architektonicznych objętych ochroną konserwatorską;
- 8) ustalenia warunków przestrzennych umożliwiających m.in.:
  - d) kontynuację zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu zieleni, o racjonalnie wykorzystanej przestrzeni i uporządkowanym układzie urbanistycznym,
  - e) zahamowanie procesów degradacji przestrzennej, poprzez wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wypaczającej charakter osiedla,
  - f) powiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej publicznej o wysokich walorach estetycznych, przyrodniczych, funkcjonalnych i krajobrazowych.

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag złożono 37 uwag, które następnie zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. Odpowiednio do sposobu rozpatrzenia uwag wprowadzono zmiany do projektu planu.

Wprowadzone zmiany wymagały ponowienia procedury planistycznej w zakresie uzgodnień oraz wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu. Do ponownie wyłożonego projektu planu, w terminie określonym do składania uwag wpłynęło 6 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Przygotowany projekt uchwały zostaje przedłożony Radzie Miasta Krakowa do uchwalenia.

Rada Miasta Krakowa, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Stwierdzenie to, wg zapisów Studium w tym zakresie, dotyczy zgodności planu miejscowego z określonymi w Studium:

- celami rozwoju, zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego Krakowa i kształtowania ładu przestrzennego,
- granicą terenów przeznaczonych do zabudowy,
- głównymi kierunkami zagospodarowania, wyodrębnionych kategorii obszarów, zasadami zagospodarowania i kształtowania zabudowy i przestrzeni w strefie kształtowania systemu przyrodniczego - z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z istniejącego zainwestowania i wiążących decyzji administracyjnych.

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

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje „listę” uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo przez Prezydenta Miasta Krakowa.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Ponadto, realizując wymóg art. 17 pkt 5 ustawy oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do projektu planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Opracowanie to jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych sporządzonej zgodnie z § 12 ww. rozporządzenia.

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