

**ZARZĄDZENIE Nr 1417/2014**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 27.05.2014 r.**

**w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego”.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 oraz z 2014 r. poz. 379) zarządza się, co następuje:

§ 1.

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego”.

§ 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**  
**„Rejon Św. Jacka - Twardowskiego”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238 oraz z 2014 r. poz. 379) Rada Miasta Krakowa uchwała co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka – Twardowskiego”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.
2. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do Uchwały Nr CXV/1549/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Św. Jacka – Twardowskiego” i obejmują obszar położony w centralnej części Krakowa, w Dzielnicy VIII Dębniki, zawartej pomiędzy ulicami: Praską, Nowaczyńskiego, Kapelanka, granicą rezerwy terenu pod tzw. „Kanał Krakowski”, ulicami: Św. Jacka, Wyłom i Gen. Zielińskiego.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 86,59 ha.

**§ 2**

1. Uchwała obejmuje ustalenia **planu** zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej planu, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:1000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są **rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu**:
  - 1) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
  - 2) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3**.

**§ 3**

**Celem planu jest** stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jego kontrolowanego i zrównoważonego zagospodarowania w oparciu o zasady ładu przestrzennego poprzez:

- 1) zapewnienie właściwych ram przestrzennych (w tym również ograniczeń) dla rozwoju tego rejonu miasta;
- 2) uzupełnienie i wymianę istniejącej zabudowy oraz podniesienie standardów w zakresie komunikacji, przestrzeni publicznej, zieleni ogólnodostępnej;
- 3) znalezienie kompromisu dla wyważenia różnych interesów społecznych, publicznych i prywatnych oraz pogodzenia ich z ochroną dóbr przyrodniczych i kulturowych;

- 4) ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego i najcenniejszych wartości przyrodniczych;
- 5) ustalenie zasad rozwiązań obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

## ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 5) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć „zabudowę jednorodzinną” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)<sup>1</sup>;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji frontowych nowo realizowanych budynków; linia ta nie dotyczy usytuowania poza tą linią:
  - a) okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także
  - b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii lokalizacyjnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, w ramach którego należy lokalizować określone obiekty i urządzenia budowlane;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.)<sup>2</sup>;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku wyznaczony przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu wymienionego rozporządzenia zostały ogłoszone w Dz. U z 2003 r. Nr 33 poz. 270, z 2004 r. Nr 109 poz. 1156, z 2008 r. Nr 201 poz. 1238, z 2009 r. Nr 56 poz. 461, z 2010 r. Nr 239 poz. 1597, z 2012 r. poz. 1289, z 2013 r. poz. 926.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445 z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238 oraz z 2014 r. poz. 379.

- przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
  - 13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
  - 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
  - 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
  - 16) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** - należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
  - 17) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, tj.: ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
  - 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.)<sup>3</sup>, mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
  - 19) **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;
  - 20) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć elementy reklamowe i informacyjne, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:
    - a) **plaszczynowe** o powierzchni ekspozycji większej niż - 5 m<sup>2</sup>,
    - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza – 1,5 m,
    - c) **stupy i maszty** o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu;
  - 21) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, 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 o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
  - 22) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów poprzez dostęp do dróg publicznych - w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasad lub warunków zagospodarowania;
  - 23) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;

---

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r., poz. 40.

- 24) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Nazwy własne (m. in. ulic, placów i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

## § 5

### Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

1. Elementy ustaleń planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:
- 1) **granica obszaru objętego planem;**
  - 2) **linie rozgraniczające;**
  - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
  - 4) **obowiązujące linie zabudowy;**
  - 5) **nieprzekraczalna linia lokalizacyjna;**
  - 6) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
    - a) **MN.1-MN.7 - Tereny zabudowy mieszkaniowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną;
    - b) **MN/U.1-MN/U.7 - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub zabudowę budynkami usługowymi;
    - c) **MW.1 - Teren zabudowy mieszkaniowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
    - d) **MW/U.1-MW/U.6 - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami mieszkalno-usługowymi lub budynkami usługowymi;
    - e) **MWi.1-MWi.5 - Tereny zabudowy mieszkaniowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejącą zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
    - f) **U.1-U.8 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi;
    - g) **ZN.1-ZN.4 - Tereny zieleni**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego;
    - h) **ZPm.1 - Teren zieleni**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzonej towarzyszącą istniejącym obiektom budowlanym;
    - i) **ZP.1-ZP.6 - Teren zieleni**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzonej;
    - j) **ZD.1 – Teren zieleni**, o podstawowym przeznaczeniu pod Rodzinne Ogrody Działkowe;
    - k) **KDZ.1, KDZ.2 - Tereny komunikacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej;
    - l) **KDL.1, KDL.2- Tereny komunikacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej;
    - m) **KDD.1-KDD.9 – Tereny komunikacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej;
    - n) **KDW.1, KDW.2 – Tereny komunikacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne;

- o) **KDX.1 – Teren komunikacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod ciąg pieszo-rowerowy;
  - p) **KU.1, KU.2 – Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parkingi dla samochodów osobowych;
- 7) **zespół obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej;**
2. Elementy informacyjne, niestanowiące ustaleń planu, oznaczone na rysunku planu:
- **stanowiska archeologiczne;**
  - **granica obszaru archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;**
  - **obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;**
  - **granica Bielańsko -Tynieckiego Parku Krajobrazowego;**
  - **granica obszaru zagrożonego wodą stuletnią Q 1%, w przypadku awarii obwałowań<sup>4</sup>;**
  - **granica obszaru zagrożenia wodą tysiącletnią Q 0,1%, w przypadku awarii obwałowań lub przelania się wody przez ich koronę<sup>5</sup>;**
  - **granica obszaru zagrożenia wodą tysiącletnią Q 0,1%<sup>6</sup>;**
  - **punkty i osie widokowe;**
  - **istniejąca studnia bariery odwadniającej miasta Krakowa;**
  - **zasięg obszaru odwadnianego systemem studni w związku z oddziaływaniem stopnia wodnego „Dąbie”;**
  - **przebiegi istniejących i proponowanych tras rowerowych układu miejskiego, (niebędące ich szczegółowym rozwiązaniem lokalizacyjnym);**
  - **przebiegi głównych ciągów pieszych, (niebędące ich szczegółowym rozwiązaniem lokalizacyjnym);**
  - **siedliska i ostoje chronionych gatunków roślin i zwierząt;**
  - **obszary o spadkach większych lub równych 12% predysponowane do występowania ruchów masowych<sup>7</sup>.**

## ROZDZIAŁ II

### Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 6

##### Zasady zagospodarowania terenów

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
2. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczonymi liniami zabudowy (obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi) z dopuszczeniem:
  - 1) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza te linie (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych);
  - 2) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach

<sup>4</sup> wg „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa” (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. z późn. zm.).

<sup>5</sup> wg „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa” (Uchwała Nr XII/87/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 kwietnia 2003 r. z późn. zm.).

<sup>6</sup> wg opracowania „Zasięg obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią rzeki Wisły oraz jej dopływów: Dłubni, Prądnika, Rudawy, Serafy oraz Wilgi w granicach administracyjnych Krakowa”, na zlecenie UMK, Björnson Beratende Ingenieure, Koblencja 2008.

<sup>7</sup> wg Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej.

- szczegółowych.
3. W odniesieniu do legalnie istniejących obiektów budowlanych:
    - 1) ustala się możliwość ich przebudowy, remontu i odbudowy;
    - 2) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy (w tym wskaźniki intensywności zabudowy) są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie następujących robót budowlanych:
      - a) remontu,
      - b) przebudowy,
      - c) odbudowy z zachowaniem parametrów i wskaźników zabudowy istniejących na dzień wejścia w życie planu miejscowego,
      - d) rozbudowy związanej z dociepleniem obiektów budowlanych lub lokalizacją szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych;
    - 3) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wskaźnik wysokości jest przekroczony, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, pod warunkiem nieprzekroczenia pozostałych ustalonych planem wskaźników;
    - 4) zlokalizowanych na działkach budowlanych, dla których istniejący wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest mniejszy niż ustalony planem, dopuszcza się ich nadbudowę, do określonej maksymalnej wysokości zabudowy.
  4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  5. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych o wielkości mniejszej niż:
    - 1) dla zabudowy jednorodzinnej - w terenach **MN.1-MN.7**:
      - a) 600 m<sup>2</sup> - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
      - b) 400 m<sup>2</sup> - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;
    - 2) dla zabudowy jednorodzinnej lub usługowej - w terenach **MN/U.1-MN/U.7**:
      - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
      - 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy budynkami usługowymi;
    - 3) dla zabudowy wielorodzinnej - w terenie **MW.1**- 800 m<sup>2</sup>;
    - 4) dla zabudowy wielorodzinnej lub dla zabudowy budynkami usługowymi w terenie **MW/U.1** - 900 m<sup>2</sup>;
    - 5) dla zabudowy wielorodzinnej lub dla zabudowy budynkami usługowymi - w terenach **MW/U.2-MW/U.6** - 1000 m<sup>2</sup>;
    - 6) dla zabudowy budynkami usługowymi - w terenach **U.2, U.7, U.8**: 800 m<sup>2</sup>;
    - 7) dla zabudowy budynkami usługowymi - w terenach **U.3, U.5**: 900 m<sup>2</sup>;
    - 8) dla zabudowy budynkami usługowymi - w terenie **ZN.4**: 800 m<sup>2</sup>;
    - 9) dla zabudowy budynkami usługowymi:
      - a) w terenie **U.1**: 9000 m<sup>2</sup>,
      - b) w terenie **U.4**: 2500 m<sup>2</sup>,
      - c) w terenie **U.6**: 100 m<sup>2</sup>;
    - 10) pod objekty infrastruktury technicznej dopuszczonych do lokalizowania według ustaleń szczegółowych w poszczególnych terenach: 30 m<sup>2</sup>;
    - 11) dla pozostałej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych nie określa się wielkości nowowydzielanych działek.
  6. Przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić możliwość wystąpienia wysokiego poziomu wód gruntowych oraz zagrożenia powodziowego od rzeki Wisły.

## § 7

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy

1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
  - 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicach działek w terenach

oznaczonych symbolami **MN.1-MN.7** oraz **MN/U.1-MN/U.7**;

- 2) w przypadku niewyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w danym terenie przeznaczonym pod powstanie zabudowy, jedyną nieprzekraczalną linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca ten teren od terenu komunikacji;
2. W obszarze planu występują wysokie wartości krajobrazowe, takie jak:
  - 1) zawierająca się w obszarze planu część sylwety miasta Krakowa;
  - 2) charakterystyczne miejsca obserwacji widoków i panoram (punkty i osie widokowe oznaczone na rysunku planu);
  - 3) tereny otwarte stanowiące płaszczyzny ekspozycji sylwety miasta oraz przedpole widoków i panoram.
3. W celu ochrony najwyższych wartości krajobrazowych, o których mowa w ust. 2 obowiązuje:
  - 1) nakaz zachowania i uwzględnienia oznaczonych na rysunku planu punktów i osi widokowych, przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
  - 2) zakaz nasadzania zieleni wysokiej, uniemożliwiającej odbiór sylwety miasta oraz ochrona przed naturalną sukcesją, w celu zachowania powiązań widokowych w skali lokalnej i miejskiej;
  - 3) kształtowanie nowych obiektów budowlanych w sposób podporządkowany specyfice miejsca, zapewniający harmonijne powiązania z otaczającym krajobrazem.
4. Zasady odnoszące się do elewacji budynków:
  - 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w kolorze białym lub w odcieniach beżu, szarości lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal, szkło;
  - 2) dopuszcza się stosowanie różnego stopnia nasycenia jednym kolorem według zasady ciemniejsze barwy na niższych kondygnacjach, jaśniejsze na wyższych;
  - 3) dopuszcza się zróżnicowanie barwne na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien) i innych elementów podziałów pionowych i poziomych;
  - 4) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych, takich jak:
    - a) „siding” z tworzyw sztucznych,
    - b) blacha falista i trapezowa,
    - c) poliwęglan kanalikowy;
  - 5) dopuszcza się iluminację obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem, pod warunkiem stosowania do iluminacji światła białego;
  - 6) zakaz lokalizacji klimatyzatorów na elewacji frontowej budynków;
  - 7) zakaz zabudowy balkonów i loggi.
5. Zasady kształtowania dachów:
  - 1) geometrię i kształt dachów należy kształtować według następujących zasad:
    - a) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°- 35°, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszczenie stosowania dachów płaskich w terenach oznaczonych symbolami: **MW/U.1 i MW/U.5, MW/U.4, MW/U.3 i MW/U.2, MW/U.6, U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.7, U.8, ZN.4, ZD.1,**
    - c) dopuszczenie zagospodarowania dachów płaskich jako teren biologicznie czynny,
    - d) w terenach, o których mowa w lit. b, dopuszcza się stosowanie stropodachów w formie tarasu nad niższymi częściami zabudowy, z możliwością jego zadaszenia,
    - e) minimalna długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie może być mniejsza niż 1/3 długości dachu,



- f) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie;
- 2) w zakresie kolorystyki oraz materiałów pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:
- a) do pokrycia dachów należy stosować dachówkę lub blachodachówkę o odcieniach brązu, szarości i czerwieni,
  - b) w terenach oznaczonych symbolami **U.3**, **U.5** dopuszcza się stosowanie blachy w kolorze dostosowanym do istniejącej zabudowy, tj. o odcieniach szarości,
  - c) dopuszcza się stosowanie blachy płaskiej lub pokrycia bitumicznego dla dachów płaskich;
- 3) w zakresie doświetlenia pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków oraz na poddaszach użytkowych dopuszcza się:
- a) częściowe przeszklenia dachów,
  - b) stosowanie świetlików do doświetlania stropodachów,
  - c) doświetlenie lukarnami (za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **U.2**, **U.7**, **U.8**) lub oknami połaciowymi zgodnie z następującymi zasadami:
    - jednej połaci lub elewacji możliwość zastosowania albo okien połaciowych albo lukarn,
    - wszystkie lukarny albo okna połaciowe należy lokalizować w jednakowej odległości od kalenicy,
    - wszystkie okna połaciowe należy lokalizować na jednej wysokości,
    - okna połaciowe należy lokalizować zgodnie z kompozycją elewacji,
    - lukarny należy lokalizować zgodnie z kompozycją elewacji,
    - stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci lukarn i dachów,
    - stosowania jednolitej formy i wielkości lukarn na danym budynku z zastrzeżeniem,
    - dachy lukarn nie mogą się łączyć,
    - minimalna odległość lukarn od ścian szczytowych wynosi 1,5 m,
    - kalenice lukarn należy lokalizować min. 0,5 m poniżej głównej kalenicy dachu;
6. Zasady odnoszące się do lokalizowania ogrodzeń:
- 1) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
  - 2) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) w terenie **ZN.4** - dopuszcza się jedynie lokalizację ogrodzeń tzw. „piłkołapów” i „piłkochwyków” towarzyszących terenowym obiektom sportu i rekreacji w granicach wyznaczonej nieprzekraczalnej linii lokalizacyjnej; ogrodzenia te mogą być wyższe niż 2,20 m;
  - 4) w terenie **ZN.3** dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wyłącznie wzdłuż linii rozgraniczającej teren **ZN.3** w pasie o szerokości 1 m;
  - 5) nakaz zapewnienia prześwitów o wysokości min. 12 cm od poziomu terenu do dolnej krawędzi elementów ogrodzenia, co najmniej na 50% jego długości – w celu umożliwienia migracji zwierząt, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to ogrodzeń placów zabaw oraz tzw. „piłkołapów” i „piłkochwyków” towarzyszących terenowym urządzeniom sportu i rekreacji;
  - 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł.
7. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
- 1) obiektów lokalizowanych jako urządzenie przestrzeni publicznych, wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu i imprez, takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji;
  - 2) kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej, wyłącznie w sezonie letnim od początku czerwca do końca września.

8. Zasady lokalizowania obiektów małej architektury:
  - 1) nakaz dostosowania skali i formy małej architektury do charakteru wnętrza urbanistycznych;
  - 2) dla obiektów małej architektury, stanowiących wyposażenie przestrzeni publicznych, w tym parków, należy stosować odcienie zieleni albo brązów lub naturalnego koloru użytego materiału.
9. Dopuszcza się iluminację zieleni.
10. Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
  - 1) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów w terenach **ZN.1-ZN.5**, **ZP.1-ZP.6** oraz **U.3**;
  - 2) stacje bazowe nie mogą pełnić roli dominant na budynkach, a w przypadku ich lokalizacji w formie wolnostojącej obowiązuje nakaz maskowania nawiązującego do istniejącego naturalnego pokrycia terenu;
  - 3) lokalizacja i kształtowanie stacji bazowych winno odbywać się z uwzględnieniem osi i punktów widokowych.

## § 8

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:
  - 1) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem ich lokalizacji jako tymczasowe urządzenia na czas odbywających się wystaw, pokazów i imprez oraz służących w wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną;
  - 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych w terenach zieleni **ZN.1 - ZN.4**, **ZD.1**, **ZP.1 - ZP.6** oraz w terenach komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne, za wyjątkiem terenów **KDZ**, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych (nośników reklamowych i informacyjnych) innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe, na obiektach budowlanych na następujących warunkach:
    - a) zakaz:
      - lokalizacji urządzeń w sposób zasłaniający okna i drzwi oraz charakterystyczne detale architektoniczne budynku (takie jak: gzyms, parapet, boniowanie, balustrada, okiennica), a także w sposób zakłócający proporcje pomiędzy ścianami a przeszkleniami,
      - lokalizacji powyżej linii parteru budynku (gzymsu rozdzielającego parter od pierwszego piętra) maksymalnie do wysokości 3 m, w tym w oknach na całej elewacji budynku oraz na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynków,
      - lokalizacji urządzeń reklamowych o powierzchni nośnika powyżej 1,0 m<sup>2</sup>
      - umieszczania więcej niż jednego urządzenia reklamowego (szyldu) informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji frontowej budynku i na ogrodzeniu działki, na której zlokalizowany jest budynek, w którym ta działalność jest prowadzona,
      - lokalizowania urządzeń reklamowych na słupach oświetleniowych i trakcyjnych,
      - stosowania urządzeń reklamowych jako projekcji świetlnych i elementów ruchomych, światła o zmieniającym się natężeniu: błyskowego lub pulsującego, neonów, ekranów LED,

- b) nakaz:
  - każdorazowego dostosowania nośników reklamowych i informacyjnych umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i budynku,
  - lokalizowania urządzeń reklamowych płasko na ścianach i na ogrodzeniu działki, na której zlokalizowany jest budynek, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, przy czym górna krawędź szyldu nie może wystawać ponad ogrodzenie;
- c) dopuszcza się stosowanie urządzeń reklamowych w wiatkach przystankowych komunikacji miejskiej;
- 4) dopuszczenie lokalizowania tablic informacyjnych dla potrzeb realizacji funkcji wystawienniczych, w terenach oznaczonych symbolami **ZN.3**, **ZN.4** oraz w terenach dróg publicznych, pod warunkiem, że:
  - a) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna nie przekroczy 3,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość obiektu nie przekroczy 2,2 m,
  - c) urządzenie będzie wykonane z drewna, stali lub szkła.
- 2. Zasady dotyczące nawierzchni:
  - 1) nakaz stosowania nawierzchni ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu (w tym ścieżek dydaktycznych), w terenach oznaczonych symbolami **ZN.1-ZN.4**, jako naturalne, lub utwardzone, z materiałów naturalnych; w przypadku remontu istniejących ścieżek, o nawierzchni innej niż wymienione wyżej, dopuszcza się zastosowanie tego samego co wcześniej rodzaju nawierzchni;
  - 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej i kołowej.

## § 9

### **Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji takich jak:
  - 1) drogi,
  - 2) garaże i parkingi,
  - 3) infrastruktura techniczna,
  - 4) stacje paliw w terenach **U.2**, **U.7**, **U.8**,
  - 5) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej niż 2 ha;
2. W zakresie zaspokajania potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych ustala się nakaz przyłączenia do miejskiego systemu ciepłowniczego lub poprzez zastosowanie energii elektrycznej lub lokalne źródła na paliwa ekologiczne (np. gaz, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (np. energia słoneczna, geotermalna).
3. Zasada lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględnienia ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.
4. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, przyporządkowuje się tereny wyznaczone w planie do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych:
  - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami **MN.1-MN.7**, **MW.1**, **MWi.1-MWi.5**, oraz Teren zieleni, oznaczony symbolem **ZPm.1** - określa się jako przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”;

- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **MN/U.1-MN/U.7**, **MW/U.1-MW/U.6** oraz Tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **U.3**, **U.5**, **U.6** - określa się jako przeznaczone „na cele mieszkaniowo – usługowe”;
  - 3) Teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U.4** - określa się jako przeznaczony „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 4) Teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U.1**, - określa się jako przeznaczony „pod szpitale i domy opieki społecznej”;
  - 5) Tereny zieleni, oznaczone symbolami **ZP.1-ZP.6**, **ZN.1-ZN.5**, **ZD.1** - określa się jako przeznaczone „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”;
  - 6) dla pozostałych terenów nie określa się w planie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania i urządzania terenów zieleni:
    - 1) podczas realizacji zagospodarowania terenów obowiązuje maksymalnie możliwa ochrona zieleni istniejącej, w tym terenów zieleni parkowej, zieleni skwerów i zieleńców osiedlowych, zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym oraz zieleni przydomowej;
    - 2) obowiązuje zasada kształtowania zieleni w sposób nieprzesłaniający widoków, o których mowa w ust. 13
  6. Na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami: **ZN.1**, **ZN.2**, **ZN.3**, **ZN.4**, **MW/U.2**, **MW/U.3**, **KU.1** oraz części terenu **KDD.7** i **MN/U.3**, oznaczono siedliska i ostoje chronionych gatunków roślin i zwierząt:
    - 1) pełnika europejskiego (*Trollius europaeus*) i kosańca syberyjskiego (*Iris sibirica*) - na działkach, na których stwierdzono ich występowanie;
    - 2) storczyków (*Dactylorhiza sp.*) - na działkach, na których stwierdzono ich występowanie;
    - 3) kumaka nizinnego (*Bombina bombina*) - zasięg orientacyjny;
    - 4) traszki grzebieniastej (*Triturus cristatus*) - zasięg orientacyjny;
    - 5) modraszka telejusa (*Maculinea teleius*), modraszka nausitousa (*Maculinea nausithous*) oraz czerwończyka nieparka (*Lycaena dispar*) - zasięg orientacyjny.
  7. Siedliska i ostoje chronionych gatunków roślin i zwierząt wymienione w ust. 6 powinny być uwzględniane przy realizacji zagospodarowania.
  8. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.
  9. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Bielańsko -Tynieckiego Parku Krajobrazowego, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, w tym Rozporządzenie Nr 81/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 17 października 2006 r. w sprawie Bielańsko – Tynieckiego Parku Krajobrazowego (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego Nr 654 poz. 3997). Pozostała część obszaru planu znajduje się w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.
  10. W granicach planu występują obszary zagrożone wodą stuletnią Q 1% oraz wodą tysiącletnią Q 0,1%, oznaczone na rysunku planu. Na tych obszarach w celu ochrony osób i mienia działania inwestycyjne należy prowadzić ze świadomością możliwości wystąpienia powodzi. Konieczne jest stosowanie rozwiązań zmierzających do zredukowania ewentualnych strat materialnych i niematerialnych polegających na: odstępowaniu od realizacji obiektów z podpiwniczeniem lub zastosowania środków technicznych poprzez wykonanie dodatkowych zabezpieczeń typu: szczelne izolacje oraz zastosowania materiałów budowlanych odpornych na działanie wody.
  11. W granicach obszaru objętego planem występuje obszar o spadkach większych lub równych 12%, predysponowany do występowania ruchów masowych.

12. W zasięgu obszaru odwadnianego systemem studni w związku z oddziaływaniem stopnia wodnego „Dąbie” należy przyjmować poziom wód gruntowych bez uwzględnienia funkcjonowania tego systemu.
13. Przy zagospodarowaniu terenów należy zapewnić ochronę widoków:
  - 1) sylwety Wzgórza Wawelskiego;
  - 2) sylwety Klasztoru Zgromadzenia Zmartwychwstania Pana Naszego Jezusa Chrystusa;
  - 3) sylwety Kopca Kościuszki oraz Wzgórza św. Bronisławy;
  - 4) wieży Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach;
  - 5) sylwety klasztoru oo. Kamedułów na Bielanych.

## § 10

### **Wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską i oznacza na rysunku planu następujące zabytki ujęte w **gminnej ewidencji zabytków**:
  - 1) kamienica z pocz. XX w., ul. Twardowskiego 87 – symbol **E1**;
  - 2) willa z 1 poł. XX w., ul. Zielińskiego 7 – symbol **E2**;
  - 3) zespół dawnych koszar kawalerii (Twierdza Kraków) z pocz. XX w., obejmujący:
    - a) ulicę Ceglarską – symbol **E3a**,
    - b) budynek przy ul. Kapelanka 24 – symbol **E3b**,
    - c) budynki przy ul. Kapelanka 24a, 24b, 24c – symbol **E3c**,
    - d) budynek gospodarczy przy ul. Kapelanka 24 – symbol **E3d**,
    - e) budynki związane z zespołem koszar kawaleryjskich Twierdzy Kraków z pocz. XX w., ul. Ceglarska 13 i 15 – symbol **E3e**;
  - 4) pomnik Franciszka Jordana, ul. św. Jacka 16 (Klasztor Salwatorianów) – symbol **E4**.
2. W zakresie zabytków archeologicznych:
  - 1) wskazuje się oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne:
    - a) Kraków – Zakrzówek 2 (**AZP 103-56; 15**) – ślad osadnictwa z okresu neolitu - oznaczony na rysunku planu jako Nr 1,
    - b) Kraków – Zakrzówek 3 (**AZP 103-56; 16**) – ślad osadnictwa z okresu neolitu - oznaczony na rysunku planu jako Nr 2;
  - 2) wyznacza się na rysunku planu **archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej**.
3. Oznacza się na rysunku planu zespół obiektów, stanowiący dobro kultury współczesnej – Wyższe Seminarium Duchowne – Drogi Czterech Bram – zespół zabudowy klasztornej Zgromadzenia Zmartwychwstania Pana Naszego Jezusa Chrystusa, przy ul. ks. Pawlickiego 1, podlegające ochronie w zakresie: brył, kompozycji układu, kompozycji i form elewacji, materiałów wykończeniowych i kolorystyki oraz detalu architektonicznego.

## § 11

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalne wielkości działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) dla zabudowy jednorodzinnej - w terenach **MN.1-MN.7**:
      - 600 m<sup>2</sup> - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
      - 400 m<sup>2</sup> - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
    - b) dla zabudowy jednorodzinnej lub usługowej - w terenach **MN/U.1-MN/U.7**:
      - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

- 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy budynkami usługowymi,
  - c) dla zabudowy wielorodzinnej - w terenie **MW.1**- 800 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy wielorodzinnej lub dla zabudowy budynkami usługowymi w terenie **MW/U.1** - 900 m<sup>2</sup>,
  - e) dla zabudowy wielorodzinnej lub dla zabudowy budynkami usługowymi - w terenach **MW/U.2-MW/U.6** - 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla zabudowy budynkami usługowymi - w terenach **U.2, U.7, U.8**: 800 m<sup>2</sup>,
  - g) dla zabudowy budynkami usługowymi - w terenach **U.3, U.5**: 900 m<sup>2</sup>,
  - h) dla zabudowy budynkami usługowymi - w terenie **ZN.4**: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
  - 3) szerokość frontów działek: 10 m – 250 m;
  - 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek wyznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, które można wyznaczać odpowiednio do potrzeb.
2. Dla terenów **U.1, U.4, U.6**, ze względu na specyfikę terenów oraz istniejące zagospodarowanie nie ustala się zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości.
  3. Dla terenów **ZN.1, ZN.2, ZN.3, ZP.1 - ZP.6**, ze względu na specyfikę terenów nie ustala się zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości.
  4. Nie wyznacza się granic obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 12

### **Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

1. Jako ogólne zasady dotyczące całego obszaru planu ustala się:
  - 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się likwidację (odłączenie, rozbiórkę) dotychczasowych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 4) powiązanie obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
  - 5) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
  - 1) odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o miejski system kanalizacji;
  - 2) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji z uwzględnieniem rozwiązań:
    - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
    - b) spowalniających odpływ,
    - c) zwiększających retencję;

- 3) odprowadzenie wód opadowych na terenach o nachyleniu powyżej 12% predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych w oparciu o: miejski system kanalizacji, rów lub ciek.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
  - 1) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, gaz ziemny, lekki olej opałowy, alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna);
  - 2) zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
  - 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
  - 2) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową doziemną;
  - 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wnętrzowych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem § 7, ust. 10.

### § 13

#### **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 z uwzględnieniem parametrów typowych przekrojów jezdni (ilość jezdni x ilość pasów ruchu na jednej jezdni):
  - 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmuje drogi publiczne:
    - a) drogę klasy zbiorczej - **KDZ.1** - ul. Zielińskiego - 2x2,
    - b) drogę klasy zbiorczej z tramwajem - **KDZ.2** - ul. Kapelanka – 1x4+T,
    - c) drogi klasy lokalnej:
      - **KDL.1** – ul. Praska – 1x2,
      - **KDL.2** – ul. Twardowskiego - 1x2,
  - 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
    - a) **KDD.1** – ul. Nowaczyńskiego -1x2,
    - b) **KDD.2** – ul. Pawlickiego - 1x2,
    - c) **KDD.3** – ul. Ceglarska - 1x2,
    - d) **KDD.4** – północny odcinek ul. św. Jacka - 1x2,
    - e) **KDD.5** - istniejąca ulica bez nazwy między ul. Ceglarską, a ul. św. Jacka, w południowej części obszaru planu - 1x2,
    - f) **KDD.6** – planowane połączenie drogowe między ul. Kapelanka, a ul. Ceglarską, w południowej części obszaru planu - 1x2,
    - g) **KDD.7** - planowane połączenie ul. Twardowskiego z ul. św. Jacka - 1x2,
    - h) **KDD.8** - południowy odcinek ul. św. Jacka - 1x2,
    - i) **KDD.9** - odcinek łączący KDL.2 (ul. Twardowskiego) z KDW.1 (ul. Wyłom) 1x2;
  - 3) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają:

- a) drogi wewnętrzne:
  - **KDW.1** – ul. Wyłom od ul. Salezjańskiej do zachodniej granicy obszaru planu – 1x2,
  - **KDW.2** – ul. Salezjańska – 1x2;
- b) ciąg pieszo-rowerowy **KDX.1** – pomiędzy terenami **MW/U.2** i **MW/U.3**;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez układ dróg, opisany w pkt 1 i 2, określa docelowy stan; rozbudowa istniejącego układu dróg publicznych obejmie budowę nowych odcinków w terenach **KDD.6** i **KDD.7**.
2. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.
3. Wskazuje się zasady przebiegu ogólnomiejskiego układu tras rowerowych w terenach **KDZ.1**, **KDZ.2**, **KDL.2**, **KDD.1**, **KDD.8**, **KDD.9**, **KDW.1**. Dopuszcza się we wszystkich terenach, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **ZN.3**, lokalizację innych tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.
4. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga zapewnienia rozwiązań technicznych dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku) - w terenach z urządzeniami i obiektami dla komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.
5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) określa się dla nowo budowanych budynków wymagane minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażach, odniesione odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca na 1 dom,
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - c) hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
    - d) budynki zamieszkania zbiorowego - 20 miejsc na 100 łóżek,
    - e) budynki użyteczności publicznej - 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - f) budynki kultu religijnego - 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
    - g) budynki oświaty i nauki - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - h) budynki opieki społecznej i socjalnej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - i) obiekty handlu - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
    - j) budynki gastronomii - 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - k) budynki innych usług - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - l) budynki biur - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - m) obiekty sportowe lokalne - 30 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie);
  - 2) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych – jako pasy i zatoki postojowe lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi i miejsca parkingowe;
  - 3) określa się dla nowo budowanych budynków wymagane minimalne ilości miejsc dla stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesione odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
    - a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej - 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) budynki zamieszkania zbiorowego - 15 miejsc na 100 łóżek,
    - c) budynki użyteczności publicznej - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) budynki usługowe - 5 miejsc na 100 zatrudnionych;



- 4) dla istniejących budynków, w odniesieniu do których prowadzone są roboty budowlane polegające na przebudowie, remoncie, nadbudowie w związku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza lub lokalu oraz dla budynków, dla których ustalenia planu umożliwiają zwiększenie ich kubatury poprzez prowadzenie robót budowlanych polegających na dociepleniu oraz lokalizacji szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych, nie ustala się wskaźników wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc do parkowania:
  - 1) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne;
  - 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania jako garaży i parkingów podziemnych, za wyjątkiem:
    - a) oznaczonego na rysunku planu *obszaru odwadnianego systemem studni w związku z oddziaływaniem stopnia wodnego „Dąbie”*,
    - b) terenów oznaczonych symbolami **ZN, ZD, ZP, ZPm, KU, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW**;
  - 3) zakaz lokalizacji parkingów podziemnych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
  - 4) zakaz realizacji miejsc do parkowania w terenach oznaczonych symbolami: **ZN.1-ZN.3, ZP.2-ZP.6**.
7. Ustala się następujące **zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową**:
  - a) podstawowym środkiem obsługi pasażerskiej są linie tramwajowe w ul. Kapelanka i ul. Grota-Roweckiego;
  - b) obsługę obszaru komunikacją autobusową umożliwia układ dróg lokalnych i zbiorczych.

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

##### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

#### § 14

Z wyłączeniem terenu **ZN.3**, w przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zieleni towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:

- 1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) dojścia piesze, ciągi piesze, trasy rowerowe, dojazdy i drogi wewnętrzne, zapewniające skomunikowanie terenu działki ewidencyjnej (objętej projektem zagospodarowania terenu lub zgłoszeniem) z drogami publicznymi, niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) miejsca parkingowe, z wyjątkiem terenów **ZN.1 - ZN.2, ZP.2 - ZP.6, KDX.1**;
- 4) obiekty małej architektury.

#### § 15

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej**, oznaczone symbolami **MN.1 – MN.7**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a) w terenie **MN.5**: 50 %,

- b) w pozostałych terenach: 70 %;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,85;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) w terenie **MN.1**: 11 m, z zastrzeżeniem pkt 4,
    - b) w terenie **MN.5**: 11 m, z zastrzeżeniem pkt 4,
    - c) w pozostałych terenach: 9 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy noworealizowanego, pojedynczego budynku - w terenie **MN.4**: 150 m<sup>2</sup>, a w pozostałych terenach: 200 m<sup>2</sup>.
3. W wyznaczonym terenie **MN.3** znajduje się obiekt, oznaczony na rysunku planu symbolem **E2**, dla którego ustala się nakaz ochrony: bryły, gabarytów, kształtu dachu, formy balustrady balkonu.

## § 16

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczone symbolami **MN/U.1 – MN/U.7**, o podstawowym przeznaczeniu pod:
  - 1) zabudowę jednorodzinną;
  - 2) zabudowę budynkami użytkowymi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) dla terenu **MN/U.1**:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,85,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m,
    - e) maksymalną powierzchnię zabudowy noworealizowanego pojedynczego budynku: 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenu **MN/U.2**:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 0,85,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m,
    - e) maksymalną powierzchnię zabudowy noworealizowanego pojedynczego budynku: 150 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenu **MN/U.3**:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 0,85,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m,
    - e) maksymalną powierzchnię zabudowy noworealizowanego pojedynczego budynku: 150 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenu **MN/U.4**:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 0,85,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m;
  - 5) dla terenu **MN/U.5**:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 0,85,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m;

- 6) dla terenu **MN/U.6 i MN/U.7:**
  - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 - 1,2,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy dla garaży i budynków gospodarczych: 4 m.
3. W wyznaczonym terenie **MN/U.2** znajduje się obiekt oznaczony na rysunku planu symbolem **E1**, dla którego ustala się:
  - 1) nakaz ochrony: bryły, gabarytów, wystroju i artykulacji elewacji frontowej, stolarki bramnej z wielopolowym naświetlem;
  - 2) nakaz zachowania podziałów stolarki okiennej oraz stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej;
  - 3) dopuszczenie przebudowy lukarny w elewacji frontowej.
4. W wyznaczonym terenie **MN/U.5** znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem **E3e**, dla których ustala się nakaz ochrony bryły, gabarytów i wystroju elewacji.

### § 17

1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej**, oznaczony symbolem **MW.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych jedynie w parterach budynków mieszkalnych.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 - 0,9;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m.

### § 18

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczone symbolami **MW/U.1 – MW/U.6**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę:
  - 1) budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
  - 2) budynkami wielorodzinnymi mieszkalno-usługowymi;
  - 3) budynkami usługowymi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) dla terenu **MW/U.1:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 - 2,0,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 19 m;
  - 2) dla terenu **MW/U.2, MW/U.3:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4-0,85,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m;
  - 3) dla terenu **MW/U.4:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 - 2,4,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 18 m;
  - 4) dla terenu **MW/U.5:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 - 4,2,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 24 m;

5) dla terenu **MW/U.6:**

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 %,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 - 3,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 24 m.

### § 19

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej**, oznaczone symbolami **MWi.1 – MWi.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MWi.1**: 70 %,
    - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MWi.2, MWi.3**: 30 %,
    - c) dla terenu oznaczonego symbolem **MWi.4**: 25 %,
    - d) dla terenu oznaczonego symbolem **MWi.5**: 40 %;
  - 2) zakaz wykonywania robót budowlanych innych niż budowa obiektów i urządzeń budowlanych dopuszczonych w § 14, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1, 2;
  - 3) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania jedynie parterów budynków mieszkalnych na funkcje usługowe.

### § 20

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami użytkowymi, w tym budynkami użyteczności publicznej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 0,85;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m.

### § 21

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.2, U.7, U.8**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami użytkowymi, w tym budynkami użyteczności publicznej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) dla terenu **U.2:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 0,85,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m;
  - 2) dla terenu **U.7, U.8:**
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 - 3,0,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 24 m.

### § 22

1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.3, U.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami użytkowymi, w tym budynkami użyteczności publicznej.
2. W terenie **U.5** jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego.

3. W terenie **U.3** w granicach oznaczonego na rysunku planu zespołu obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz lokalizacji nowych budynków.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) dla terenu **U.3**, z zastrzeżeniem ust. 3:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 1,2,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
  - 2) dla terenu **U.5**:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 - 0,85,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m,
    - d) dopuszczenie lokalizacji dominanty przestrzennej związanej z funkcją sakralną o maksymalnej wysokości: 25 m.
5. W wyznaczonym terenie **U.5** znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem **E4**.
6. W wyznaczonym terenie **U.3** znajduje się zespół obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej, dla których ustala się ochronę brył, kompozycji założenia przestrzennego, kompozycji i form elewacji, materiałów wykończeniowych i kolorystyki oraz detalu architektonicznego.

### § 23

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.4**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym budynkami użyteczności publicznej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 50 %;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,35 - 1,6;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m.

### § 24

1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.6**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym budynkami użyteczności publicznej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej, przy czym nie może ona zajmować więcej niż 49% powierzchni całkowitej budynku.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 %;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3-0,85;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m;
4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) **E3b**, dla których ustala się:
    - a) nakaz ochrony: bryły, gabarytów, wystroju elewacji (gzymsów i attyki w środkowej części), kształtu dachu,
    - b) nakaz zachowania (lub odtworzenia) podziałów stolarki okiennej–i stosowania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej;
  - 2) **E3c**, dla których ustala się ochronę: bryły, gabarytów, zachowania (lub odtworzenia) oryginalnych podziałów stolarki okiennej i stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej;

- 3) **E3d**, dla którego ustala się dopuszczenie rekonstrukcji i modernizacji bryły z możliwością zastosowania okien połaciowych.
5. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 5 dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddaszy z możliwością:
  - 1) doświetlenia poprzez okna połaciowe wprowadzone w osiach kompozycyjnych elewacji;
  - 2) podniesienia kalenicy nie więcej niż 1 m.

#### § 25

1. Wyznacza się **Tereny zieleni**, oznaczone symbolami **ZN.1**, **ZN.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) zabudowy usługowej realizowanej jako obiekty handlowe lub gastronomiczne o maksymalnej powierzchni całkowitej zabudowy do 30 m<sup>2</sup> dla pojedynczego obiektu, w ilości:
    - a) w terenie **ZN.1**: 2 obiekty,
    - b) w terenie **ZN.2**: 4 obiekty;
  - 2) ścieżek dydaktycznych, związanych z występowaniem chronionych roślin i zwierząt.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) w terenie **ZN.1**: 0,03 - 0,07,
    - b) w terenie **ZN.2**: 0,01 - 0,04;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m.

#### § 26

1. Wyznacza się **Teren zieleni**, oznaczony symbolem **ZN.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się dopuszczenie:
  - 1) realizacji ścieżek dydaktycznych;
  - 2) realizacji stanowisk obserwacji gatunków chronionych;
  - 3) lokalizacji oczek wodnych zapewniających możliwość bytowania i rozrodu płazów;
  - 4) lokalizacji ogrodzeń z zastrzeżeniem §7 ust.6.
3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dopuszczonych w ust. 2;
  - 2) wymóg ochrony przed naturalną sukcesją i nasadzeniami zieleni wysokiej;
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 97 %.

#### § 27

1. Wyznacza się **Teren zieleni**, oznaczony symbolem **ZN.4**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zieleń naturalną w ramach parku krajobrazowego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) zabudowy usługowej z zakresu kultury, nauki i oświaty, gastronomii, sportu i rekreacji, realizowanej jako obiekty budowlane z zastrzeżeniem, iż zabudowa usługowa nie może przekraczać ustalonych w ust. 3 wskaźników;
  - 2) ścieżek dydaktycznych, związanych z występowaniem chronionych roślin i zwierząt.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) możliwość realizacji terenowych obiektów sportowych oraz miejsc parkingowych w granicach nieprzekraczalnej linii lokalizacyjnej wyznaczonej na rysunku planu;
  - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %;

- 3) w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,3,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m.

### § 28

1. Wyznacza się **Teren zieleni**, oznaczony symbolem **ZPm.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną towarzyszącą istniejącym obiektom budowlanym.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 70 %;
  - 2) zakaz wykonywania robót budowlanych innych niż budowa obiektów i urządzeń budowlanych dopuszczonych w § 14, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1;
  - 3) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje usługowe lub mieszkaniowe.

### § 29

1. Wyznacza się **Teren zieleni**, oznaczony symbolem **ZP.1-ZP.6**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami **ZP.1-ZP.5**: 90%,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.6**: 70%;
  - 2) zakaz wykonywania robót budowlanych innych niż budowa obiektów i urządzeń budowlanych dopuszczonych w § 14.

### § 30

1. Wyznacza się **Teren zieleni**, oznaczony symbolem **ZD.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod Rodzinne Ogrody Działkowe.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji altan i obiektów gospodarczych oraz terenowych urządzeń sportu i rekreacji (plac zabaw, boiska, itp.).
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych budynków, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w pkt 2 oraz wskazanych w §14;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) utrzymanie istniejących budynków administracyjno-socjalno-gospodarczych, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników działki,
    - b) lokalizację altan lub obiektów gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenów, przy czym na jednej działce ogrodu działkowego może być zlokalizowana jedna altana lub jeden obiekt gospodarczy (wliczając obiekty istniejące);
  - 3) nakazy kształtowania altan i obiektów gospodarczych w ogrodach działkowych wg następujących zasad:
    - a) powierzchnia zabudowy noworealizowanych obiektów nie może przekraczać 35 m<sup>2</sup>,
    - b) roboty budowlane prowadzone na istniejących altanach i obiektach gospodarczych – których wysokość lub/i powierzchnia przekracza wyżej wskazane wielkości – nie mogą powodować zwiększania tych wartości;
- 4) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 75 %;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) w przypadku dachów dwu lub wielospadowych: 5 m,
  - b) w przypadku dachu płaskiego: 4 m.

### § 31

1. Wyznacza się **Tereny komunikacji**, oznaczone symbolami **KD**, z przeznaczeniem pod tereny komunikacji z podziałem na:
  - 1) tereny dróg publicznych:
    - a) klasy zbiorczej oznaczone symbolami **KDZ.1, KDZ.2**,
    - b) klasy lokalnej oznaczone symbolami **KDL.1, KDL.2**,
    - c) klasy dojazdowej oznaczone symbolami **KDD.1-KDD.9**;
  - 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW.1, KDW.2**;
  - 3) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem **KDX.1**.
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.
4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
  - 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;
  - 3) zieleni urządzonej towarzyszącej;
  - 4) obiektów małej architektury.
5. Tereny dróg wewnętrznych **KDW.1, KDW.2** są przeznaczone pod budowlę drogową, odpowiednio do ich funkcji użytkowej (w zakresie obsługi ruchu pieszego i rowerowego, a także w części - ograniczonego ruchu pojazdów) - wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tych terenów uwzględnia ponadto umieszczanie w nich: obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej.
6. Teren ciągu pieszo-rowerowego **KDX.1** jest przeznaczony pod budowlę przeznaczoną do obsługi ruchu pieszego i rowerowego - wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nim obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej.
7. W wyznaczonym terenie **KDD.3** znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem **E3a**, dla którego ustala się nakaz ochrony przebiegu ulicy Ceglarskiej wraz z pozostałością starodrzewu (aleja jesionów).

### § 32

1. Wyznacza się **Tereny obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, oznaczone symbolami **KU.1, KU.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępne parkingi dla samochodów osobowych, wraz z urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu.
2. W terenie **KU.1** dopuszcza się:
  - 1) lokalizację jednego obiektu związanego z obsługą parkingu zawierającego również ogólnodostępne sanitariaty, wg następujących zasad:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>;
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,8;
    - c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m.
  - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla rowerów.



3. W zakresie sposobów zagospodarowania, ustala się minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%.

### **§ 33**

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości 30%.

## **ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe**

### **§ 34**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

### **§ 35**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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 „Rejon Św. Jacka - Twardowskiego” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr CXV/1549/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r.

Celem planu jest stworzenie warunków przestrzennych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, jego kontrolowanego i zrównoważonego zagospodarowania w oparciu o zasady ładu przestrzennego poprzez:

- 1) zapewnienie właściwych ram przestrzennych (w tym również ograniczeń) dla rozwoju tego rejonu miasta,
- 2) uzupełnienie i wymianę istniejącej zabudowy oraz podniesienie standardów w zakresie komunikacji, przestrzeni publicznej, zieleni ogólnodostępnej,
- 3) znalezienie kompromisu dla wyważenia różnych interesów społecznych, publicznych i prywatnych oraz pogodzenia ich z ochroną dóbr przyrodniczych i kulturowych,
- 4) ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego i najcenniejszych wartości przyrodniczych,
- 5) ustalenie zasad rozwiązań obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Projekt planu miejscowego realizuje wizję przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

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 525 pism, w tym 521 zawierających uwagi, które następnie zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa oraz 4 pisma nie stanowiące uwag dotyczących projektu planu.

Przygotowany projekt uchwały, zawierający jednocześnie rozstrzygnięcie Rady Miasta Krakowa w sprawie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Krakowa, zostaje przedłożony Radzie Miasta Krakowa do uchwalenia.

Rada Miasta Krakowa, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także, że nie narusza on ustaleń 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, w strefie ochrony wartości kulturowych, w strefie sylwety Miasta, oraz w strefie ochrony i kształtowania krajobrazu,

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 2 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, Rozstrzygnięcie to obejmuje uwagi dotyczące projektu planu - nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Krakowa.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne 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 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.