

**ZARZĄDZENIE Nr «numer\_aktu»  
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA  
z dnia «data\_podpisania» r.**

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688), 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 „Skład Solny”, stanowiący załącznik nr I do zarządzenia.

§ 2. Uzasadnienie rozwiązań planistycznych, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi załącznik nr II do zarządzenia.

§ 3. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru „Skład Solny” stanowi załącznik nr III do zarządzenia.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KRAKOWA  
z dnia .....  
w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
**„Skład Solny”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Skład Solny**”, 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 XLVII/856/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Skład Solny**” i obejmują działki nr 61/5, 61/8, 61/14, 61/17 obr. 13 Podgórze, położone w Dzielnicy XIII Podgórze.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,87 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

- 1) określenie granic i sposobu zainwestowania i zagospodarowania terenu, podkreślającego wartości zasobów środowiska kulturowego, uwzględniającego położenie obszaru w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO i w strefie ochrony sylwety Miasta;
- 2) określenie funkcji zagospodarowania terenu, związanych z kulturą, edukacją i rekreacją, do realizacji w nowych obiektach, stanowiących uzupełnienie przestrzeni przy istniejącym obiekcie zabytkowym, z zachowaniem przedpola dla sylwety Podgórza;
- 3) określenie zasad kształtowania harmonijnie skomponowanej przestrzeni publicznej w powiązaniu z obiektami historycznymi i współczesnymi;
- 4) kształtowanie nowej zieleni w przestrzeni publicznej.

## 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, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji budynków za wyjątkiem:
  - a) okapu, gzymsu, balkonu, loggii lub daszku nad wejściem,
  - b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 7) **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 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730);
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu), do której nie zalicza się:
  - a) powierzchni elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych budynku np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) zewnętrznych obiektów pomocniczych np. szklarni i przybudówek;
- 9) **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 do decyzji o administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 10) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 11) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o administracyjnej albo zgłoszeniem;

- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o administracyjnej albo zgłoszeniem;
  - 14) **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 do decyzji o administracyjnej albo zgłoszeniem;
  - 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
  - 16) **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 2016 r., poz. 290, 961, 1250, 1165 i 2255), 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;
  - 17) **wysokości bezwzględnej zabudowy** – należy przez to rozumieć rzędną wyrażoną w metrach nad poziomem morza, której wielkości nie mogą przekroczyć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290, 961, 1250, 1165 i 2255);
  - 18) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych – w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
  - 19) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
  - 20) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni;
  - 21) **poziomie terenu istniejącego** – należy przez to rozumieć rzędną terenu, wynikającą dla danego miejsca z danych zawartych na mapie zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
  3. Nazwy własne (m. in. ulic, placów i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.
  4. Oznaczenie i przebieg granic działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i na rysunku planu odnoszą się do stanu istniejącego w dniu sporządzenia projektu planu.

### Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

§ 5. 1. Elementy planu oznaczone na rysunku planu, stanowiące ustalenia planu:

- 1) **granica obszaru objętego planem;**
- 2) **linie rozgraniczające;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) **obowiązujące linie zabudowy;**

- 5) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) **U.1 – Teren zabudowy usługowej**, o przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym celu publicznego,
  - b) **ZP.1, ZP.2 – Tereny zieleni urządzonej**, o przeznaczeniu pod zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym.
2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
  - 1) obiekt ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - 2) izofona hałasu drogowego  $L_{DWN}=70$  dB wg mapy akustycznej Krakowa z 2012r.
  - 3) izofona hałasu drogowego  $L_{DWN}=65$  dB wg mapy akustycznej Krakowa z 2012r.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU, W TYM ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

#### **Zasady zagospodarowania terenów**

- § 6.** 1. Teren, którego przeznaczenie plan miejscowy zmienia, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
2. W ramach wydzielonego terenu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
  3. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** **Zasady kształtowania zabudowy.**

- § 7.** 1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- 1) nakaz ukształtowania placu lub innej przestrzeni publicznej wraz z zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym, w terenie U.1;
  - 2) przy realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym nakaz zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
  - 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym.
2. Zakaz lokalizacji budynków gospodarczych.
  3. W odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się możliwość przebudowy, remontu i odbudowy.
  4. Zasady odnoszące się do elewacji budynków (nie dotyczą obiektu zabytkowego):
    - 1) nakaz wykończenia elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla ptaków;
    - 2) zakaz stosowania ekranów świetlnych (w tym ledowych) ;
    - 3) zakaz iluminacji barwnej i pulsującej;
    - 4) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów.

5. Zasady kształtowania dachów (nie dotyczą obiektu zabytkowego):
  - 1) zakaz stosowania dachów łamanych: mansardowych, pseudomansardowych, polskich, krakowskich;
  - 2) dopuszcza się realizację tarasów na dachach płaskich.
6. Zasady odnoszące się do lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
  - 1) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej;
  - 2) zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej na budynku zabytkowym;
  - 3) przy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy uwzględnić wyznaczone w planie maksymalne wysokości zabudowy.
7. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
  - 1) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy;
  - 2) obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych na czas trwania wystawy, pokazu i imprez.
8. Na całym obszarze planu obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, wynikające ze stref ochronnych dla lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), wynoszące 300 m n.p.m.

### **Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody**

#### **§ 8. 1. Według map zagrożenia powodziowego:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie występowania Q 1% w scenariuszu całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wałów;
- 2) w sąsiedztwie obszaru planu, od strony rzeki Wisły, występują miejsca przelania się wód w szczególności przez wał przeciwpowodziowy, w przypadku wystąpienia powodzi o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia - raz na 500 lat (Q 0,2%).
2. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, domu dziecka, domu rencistów, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.
4. Teren objęty planem znajduje się w obszarze negatywnego wpływu piętrzenia wód Wisły stopniem wodnym Dąbie; w związku z tym przy projektowaniu obiektów budowlanych należy przyjmować poziom wód bez uwzględnienia funkcjonowania bariery studni odwadniających obszaru miasta Krakowa.
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem następujących inwestycji:
  - 1) infrastruktura techniczna;
  - 2) garaże i parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha;
  - 3) budowle przeciwpowodziowe.
6. W terenie U.1 w ramach projektu zagospodarowania terenu inwestycji - nakaz wykonania kompleksowego projektu zieleni z uwzględnieniem istniejącej zieleni.
7. Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 9. 1. Cały obszar planu zawiera się w granicach Strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.
2. Cały obszar planu zawiera się w granicach Zespołu urbanistyczno - architektonicznego Podgórze, wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestru A-608, decyzja z dnia 26.10.1981 r.
3. Obejmuje się ochroną i oznacza na rysunku planu **zabytek ujęty w ewidencji zabytków**: budynek przy ul. Na Zjeździe 8 (dawne koszary kawalerii i stajnie, zwyczajowo określane mianem składu solnego). Dla tego obiektu obowiązują zasady zabudowy uwzględniające jego ochronę, z możliwością wykonania robót budowlanych w zakresie wskazanym w Rozdziale III.
4. W celu ochrony zabytków archeologicznych cały obszar planu obejmuje się **archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej** ze względu na występowanie na jego obszarze zabytków archeologicznych.

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

- § 10. 1. Ze względu na specyfikę obszaru objętego ustaleniami planu (będącego częścią układu urbanistyczno-architektonicznego wpisanego do rejestru zabytków, o niewielkiej powierzchni, zawierającego obiekt zabytkowy, który podlega ochronie), nie ustala się zasad i warunków przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

- § 11. 1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:
- 1) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 2) uwzględnienie powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
  - 3) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
  - 4) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
  - 5) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;
  - 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 245,00 m n.p.m.;
  - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  100 mm;
  - 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o system kanalizacji ogólnospławnej;
  - 2) zakaz lokalizacji oczyszczalni ścieków oraz szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
  - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  300 mm;
  - 4) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji, z uwzględnieniem rozwiązań:
    - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
    - b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
    - c) zwiększających retencję.
4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.
5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, gaz ziemny, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy;
  - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci ciepłowniczej o następujących parametrach:
    - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci ciepłej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135°/65° C,
    - b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: 70°/30° C, a w przypadku ciepła technologicznego: 70°/45° C;
  - 3) zakaz stosowania paliw stałych w obiektach budowlanych.
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) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną;
  - 4) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
  - 5) minimalny przekrój doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia – 16 mm<sup>2</sup>.
7. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
  - 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć



doziemną.

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

- § 12. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnia układ drogowy, położony w całości poza granicami obszaru objętego planem:
- 1) ulica Na Zjeździe, zlokalizowana poza zachodnią granicą obszaru objętego planem;
  - 2) węzeł drogowy im. Jana Karskiego, zlokalizowany poza północną granicą obszaru objętego planem.
2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia:
- 1) rozwiązań technicznych dla poruszania się osób niepełnosprawnych (w tym z dysfunkcją wzroku);
  - 2) rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.
3. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.
4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) określa się minimalną oraz maksymalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części:
    - a) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe – min. 12 i max. 20 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
    - b) budynki kultury: sale wystawowe, muzea – min. 10 i max. 20 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
    - c) budynki gastronomii – min. 3 i max. 7 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - d) budynki biur - min. 5 i max. 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - e) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości - min. 5 i max. 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) budynki obsługi bankowej - min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - g) budynki oświaty - min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - h) budynki szkolnictwa wyższego, nauki - min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - i) budynki szkolnictwa wyższego – (dodatkowo - jeśli ze studentami) - min. 2 i max. 5 miejsc na 100 studentów,
    - j) hotele - min. 3 i max. 7 miejsc na 100 pokoi,
    - k) obiekty handlu (do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży) – min. 10 i max. 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - l) budynki innych usług – min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych;
  - 2) dla obiektów określonych w pkt. 1 wskazuje się konieczność zapewnienia stanowisk na kartę parkingową – minimum 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych;
  - 3) określa się dla nowo budowanych obiektów minimalną liczbę stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części według poniższych wskaźników (nie mniej niż 1 stanowisko na dany rodzaj obiektu):
    - a) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe – 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),

- b) budynki kultury: sale wystawowe, muzea – 1 miejsce na 100 odwiedzających (jednocześnie),
  - c) budynki handlu (do 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży) - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) budynki gastronomii - 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) budynki innych usług - 5 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 4) miejsca parkingowe i miejsca postojowe rowerów dla potrzeb danego obiektu należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o administracyjnej lub zgłoszeniem.
5. Miejsca parkingowe należy realizować jako podziemne lub wewnątrz obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 1, lub naziemne.
6. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową, której linie komunikacyjne znajdują się poza granicami obszaru objętego planem:
- 1) obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez istniejącą linię tramwajową w ciągu ulicy Na Zjeździe;
  - 2) obsługę komunikacyjną obszaru dopełnia kolej aglomeracyjna, której przystanek „Kraków Zabłocie” znajduje się w sąsiedztwie wschodniej granicy obszaru planu.

### **Wysokość stawki procentowej**

**§ 13.** Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30 %.

## **ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

**§ 14.** W przeznaczeniu wyznaczonego terenu U.1 mieści się zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz objekty i urządzenia budowlane zapewniające jego prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:

- 1) objekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych, z zastrzeżeniem § 11 ust 1 pkt 6;
- 2) niewyznaczone na rysunku planu dojścia piesze i dojazdy, zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi;
- 3) miejsca parkingowe;
- 4) skwery, zieleńce;
- 5) objekty małej architektury.

**§ 15.** 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.1** o przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, w tym celu publicznego.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,36 – 2,0;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 18,5 m;
- 4) nakaz zachowania ekspozycji budynku zabytkowego, o którym mowa w ust. 3 – jego elewacji frontowej (zachodniej) i północnej, zapewniając otwarcie widokowe od strony Placu Bohaterów Getta, ulicy Na Zjeździe i węzła drogowego im. Jana Karłowicza;

- 5) nakaz powiązania komunikacyjnego - pieszego i funkcjonalnego z przestrzenią publiczną ulicy Na Zjeździe (po zachodniej stronie obszaru planu) oraz z terenem zlokalizowanym po północnej stronie obszaru planu;
  - 6) dopuszczenia
    - a) budowy budynków podziemnych (w tym garażu podziemnego), z uwzględnieniem zasady, że stropodachy budynków podziemnych w całości realizowane będą nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom istniejący terenu,
    - b) lokalizacji konstrukcji oporowych,
    - c) lokalizacji amfiteatrów, widowni terenowych, scen plenerowych itp, z zastrzeżeniem pkt 4,
    - d) iluminacji obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem, oraz iluminacji zieleni z uwzględnieniem następujących zasad:
      - przy iluminowaniu obiektów współczesnych w sytuacji sąsiedztwa obiektów historycznych, należy uznać nadrzędność formalną obiektów zabytkowych,
      - do iluminacji należy stosować światło białe.
3. W wyznaczonym terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Na Zjeździe 8, którego ochronę uwzględnia się i określa poprzez ustalenie następujących zasad:
- 1) nakaz:
    - a) zachowania gabarytów i kształtu bryły, zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji oraz geometrii i kąta nachylenia połaci dachowych,
    - b) ochrony (a w razie potrzeby przywrócenia i restauracji) kompozycji i artykulacji elewacji, jej wystroju i detali architektonicznych, z uwzględnieniem dopuszczeń określonych w pkt 3;
  - 2) zakaz:
    - a) nadbudowy,
    - b) zmiany formy i kształtu dachu, lokalizacji lukarn,
    - c) ocieplania budynku w sposób powodujący zacieranie się artykulacji architektonicznej i detali architektonicznych,
    - d) stosowania okien połaciowych na połaci dachowej elewacji frontowej (zachodniej);
  - 3) dopuszczenie:
    - a) zmiany materiału pokrycia dachu na dachówkę ceramiczną lub na blachę płaską - w kolorach naturalnych materiałów,
    - b) odnośnie do elewacji frontowej (zachodniej) oraz elewacji bocznych (północnej i południowej) - możliwość ich rekompozycji/uporządkowania z uwzględnieniem następujących zasad:
      - zachowania istniejących osi otworów okiennych (zakaz wprowadzania nowych osi z otworami okiennymi lub drzwiowymi),
      - w kondygnacji parteru – możliwość zmiany kształtu (proporcji) otworów okiennych, proporcja otworów okiennych - w kształcie prostokąta stojącego,
      - na kondygnacji pierwszego piętra – zakaz zmiany kształtu i usytuowania okien, nakaz ochrony/utrzymania profili, podziałów, proporcji i wymiarów (ustalenie to nie dotyczy skrzydeł bocznych budynku, w których zlokalizowane są dodatkowe klatki schodowe),
      - utrzymania jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej,

- c) odnośnie do elewacji tylnej (wschodniej):
  - możliwość zmiany kształtu otworów okiennych i drzwiowych, dopuszczalne są nowe otwory, nowe osie otworów, duże przeszklenia,
  - możliwość lokalizacji okien połaciowych, przeszkleń połaci dachowej,
- d) prowadzenia robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych.

**§ 16.** 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **ZP.1, ZP.2**, o przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym.

2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 90%,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dojść pieszych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych, z zastrzeżeniem § 11 ust 1 pkt 6.

#### **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, uchwalany przez Radę Miasta Krakowa na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr XLVII/856/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny”.

Głównym celem planu jest:

- 1) określenie granic i sposobu zainwestowania i zagospodarowania terenu, podkreślającego wartości zasobów środowiska kulturowego, uwzględniającego położenie obszaru w strefie buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO i w strefie ochrony sylwety Miasta;
- 2) określenie funkcji zagospodarowania terenu, związanych z kulturą, edukacją i rekreacją, do realizacji w nowych obiektach, stanowiących uzupełnienie przestrzeni przy istniejącym obiekcie zabytkowym, z zachowaniem przedpola dla sylwety Podgórze;
- 3) określenie zasad kształtowania harmonijnie skomponowanej przestrzeni publicznej w powiązaniu z obiektami historycznymi i współczesnymi;
- 4) kształtowanie nowej zieleni w przestrzeni publicznej.

Projekt planu miejscowego (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. Wprowadzone w jego wyniku zmiany nie wymagały ponownego opiniowania i uzgodnień.

Następnie projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu. Przygotowano publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu **złożono 3 uwagi** zawierające 16 postulatów, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa.

Sposób rozpatrzenia uwag wymagał wprowadzenia zmian do projektu planu, co spowodowało konieczność ponownienia procedury planistycznej.

Po wprowadzeniu do projektu planu zmian wynikających ze sposobu rozpatrzenia uwag i uzyskaniu ponownych pozytywnych uzgodnień i opinii, projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 1 uwagę zawierającą 4 postulaty. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał konieczności ponownienia procedury planistycznej

Rada Miasta Krakowa, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza także, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa (Uchwała Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 r. zmieniona uchwałą Nr XCIII/1256/10 z dnia 3 marca 2010 r. zmieniona uchwałą Nr CXII/1700/14 z dnia 9 lipca 2014 r.) zwanego dalej Studium. Zgodnie z przepisami ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku

z tym ustalenia Studium, dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, zawarte w Tomie II i Tomie III wraz z rysunkiem Studium – plansze K1-K6 Studium są uwzględniane łącznie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ocena zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium została zawarta w Uzasadnieniu rozwiązań zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny”, które zostało opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym, że w ocenie Prezydenta Miasta Krakowa, projekt uchwały o planie jest zgodny z ustaleniami Studium, zostaje przedstawiony Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Skład Solny”.

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 „listę” uwag dotyczących projektu planu - nieuwzględnionych 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 (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.) rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych. Opracowanie to jest jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych sporządzonej zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

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