

**ZARZĄDZENIE Nr 3342/2017**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**z dnia 21.11.2017 r.**

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

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz.1875) oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz 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 „Tonie - Wschód”, 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 „Tonie - Wschód” stanowi załącznik nr III do zarządzenia.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA  
z dnia

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
**„Tonie - Wschód”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w związku z art. 12 ust 3 ustawy z 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 i 1688), uchwała się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Wschód”, 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 CXVI/1819/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Wschód” i obejmują obszar położony w północnej części Krakowa, w Dzielnicy IV Prądnik Biały, ograniczony:

- 1) od północy – fragmentami działek ewidencyjnych nr: 75 (o pow. ok. 5605m<sup>2</sup>), 76 (o pow. ok. 1157m<sup>2</sup>), 77 (o pow. ok. 786m<sup>2</sup>), 78 (o pow. ok. 579m<sup>2</sup>), 79 (o pow. ok. 407m<sup>2</sup>), 80 (o pow. ok. 292m<sup>2</sup>), 81 (o pow. ok. 115m<sup>2</sup>), 82 (o pow. ok. 64m<sup>2</sup>), 85 (o pow. ok. 3m<sup>2</sup>), 154 (o pow. ok. 330m<sup>2</sup>), 162 (o pow. ok. 1710m<sup>2</sup>), 163 (o pow. ok. 699m<sup>2</sup>), 164 (o pow. ok. 653m<sup>2</sup>), 165 (o pow. ok. 504m<sup>2</sup>), 166 (o pow. ok. 526m<sup>2</sup>), 167 (o pow. ok. 368m<sup>2</sup>), 168 (o pow. ok. 268m<sup>2</sup>), 169 (o pow. ok. 279m<sup>2</sup>), 170 (o pow. ok. 77m<sup>2</sup>), 171 (o pow. ok. 3m<sup>2</sup>), 226 (o pow. ok. 1137m<sup>2</sup>), 225 (o pow. ok. 918m<sup>2</sup>), 173 (o pow. ok. 2458m<sup>2</sup>), 224 (o pow. ok. 3022m<sup>2</sup>), 223(o pow. ok. 2858m<sup>2</sup>), 222 (o pow. ok. 2026m<sup>2</sup>), 176 (o pow. ok. 510m<sup>2</sup>), 177(o pow. ok. 2755m<sup>2</sup>), 221 (o pow. ok. 1147m<sup>2</sup>), 180 (o pow. ok. 141m<sup>2</sup>), 272 (o pow. ok. 5327m<sup>2</sup>), 273 (o pow. ok. 1524m<sup>2</sup>), 274 (o pow. ok. 1854m<sup>2</sup>), 275(o pow. ok. 2898m<sup>2</sup>), 276 (o pow. ok. 3090m<sup>2</sup>), 277 (o pow. ok. 2720m<sup>2</sup>), 278 (o pow. ok. 880m<sup>2</sup>), 216 (o pow. ok. 631m<sup>2</sup>), 282 (o pow. ok. 1121m<sup>2</sup>), 283 (o pow. ok. 883m<sup>2</sup>), 284 (o pow. ok. 1033m<sup>2</sup>), 285 (o pow. ok. 999m<sup>2</sup>), 286 (o pow. ok. 413m<sup>2</sup>), 287 (o pow. ok. 122m<sup>2</sup>), 288 (o pow. ok. 9m<sup>2</sup>), 497 (o pow. ok. 925m<sup>2</sup>),

477 (o pow. ok. 1201m<sup>2</sup>), 476 (o pow. ok. 857m<sup>2</sup>), 475 (o pow. ok. 677m<sup>2</sup>), 454 (o pow. ok. 92m<sup>2</sup>), 455, (o pow. ok. 29m<sup>2</sup>) 418 (o pow. ok. 183m<sup>2</sup>), 468 (o pow. ok. 79m<sup>2</sup>), 473 (o pow. ok. 259m<sup>2</sup>), 474 (o pow. ok. 541m<sup>2</sup>), 480 (o pow. ok. 1177m<sup>2</sup>), 481 (o pow. ok. 377m<sup>2</sup>), 487 (o pow. ok. 1050m<sup>2</sup>), 486 (o pow. ok. 59m<sup>2</sup>) obr. 25 Krowodrza, 304 (o pow. ok. 7482m<sup>2</sup>), 57/2 (o pow. ok. 1015m<sup>2</sup>), 307 (o pow. ok. 2131m<sup>2</sup>), 56 (o pow. ok. 5046m<sup>2</sup>), 321 (o pow. ok. 5809m<sup>2</sup>) obr. 32 Krowodrza;

- 2) od wschodu – granicą administracyjną miasta Krakowa;
  - 3) od południa – południową granicą działek ewidencyjnych nr: 295, 232, południową i zachodnią granicą działki nr 233, zachodnią granicą działki 318, zachodnią i południową granicą działki nr 234/2, południowo-wschodnią granicą działki nr 317, południową i południowo-zachodnią granicą działki nr 235, południową granicą działki nr 236, zachodnią granicą działek nr: 289, zachodnią i południową granicą działki nr 290, południową granicą działek nr: 333, 331 obr. 32 Krowodrza;
  - 4) od zachodu – osią ul. Władysława Łokietka.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi **100,70** 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 ustalenie zapisów umożliwiających:

- 1) rozwój mieszkalnictwa jednorodzinne i wielorodzinne niskiej intensywności o gabarytach zabudowy jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie warunków przestrzennych z zachowaniem zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego;
- 3) poprawa dostępności komunikacyjnej terenów przeznaczonych do zabudowy systemem dróg publicznych.

## **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 (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 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 oraz ich nadziemnych lub podziemnych 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) **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 2017 r., poz. 1073);
- 10) **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;
- 11) **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 pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 12) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 13) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 14) **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 pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 15) **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 pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 16) **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;

- 17) **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 2017 r. poz. 1332 z późn. zm), 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;
  - 18) **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 2017 r. poz. 1332 z późn. zm),;
  - 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) **plaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż – 5 m<sup>2</sup>,
    - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza – 1,5 m,
    - c) **slupy 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) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność, spełniającą funkcję ochrony przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji, w tym ochronę akustyczną albo roślinność stanowiącą konieczną obudowę istniejących elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 23) **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;
  - 24) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
  - 25) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni;
  - 26) **strefie hydrogenicznej** – należy przez to rozumieć pas terenu wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych oraz otwartych rowów melioracyjnych oraz odwadniających, wyznaczony w celu zachowania ich otuliny biologicznej i ciągłości ekologicznej.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
  3. Nazwy własne (m. in. ulic, i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.
  4. Oznaczenia 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) **strefy :**
    - a) strefa zwiększonego udziału funkcji usługowej,
    - b) strefa hydrogeniczna,
    - c) strefa widoku;
  - 6) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
    - a) **MN.1 – MN.11 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną,
    - b) **MN/MWn.1 – MN/MWn.3 – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
    - c) **MN/U.1 – MN/U.14 – Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
    - d) **MW.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** o podstawowym przeznaczeniu zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
    - e) **MWi.1 – MWi.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej,** o podstawowym przeznaczeniu zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
    - f) **U.1 – U.4 - Tereny zabudowy usługowej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
    - g) **ZP.1 – ZP.3 – Tereny zieleni urządzonej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zielen towarzyszącą obiektom budowlanym oraz zielen izolacyjną,
    - h) **Tereny Komunikacji,** z podziałem na:
      - **KDS.1** – Teren drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy ekspresowej,
      - **KDL.1 – KDL.4** – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
      - **KDD.1 – KDD.12** – Tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
      - **KDW.1 - KDW.4** – Tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne,
    - i) **KU.1 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych,** o podstawowym przeznaczeniu pod parking dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu.
2. Elementy informacyjne planu i uwarunkowania, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) granica administracyjna miasta;
  - 2) osie widokowe:
    - a) Fort Tonie 44 – Wawel Fort Rajsko,

- b) Fort Tonie 44 – Kopiec Kościuszki;
- 3) ciągi widokowe, kierunki wglądu w krajobraz otwarty;
- 4) stanowiska archeologiczne punktowe i obszarowe, ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obiekty i obszar ujęte w gminnej ewidencji zabytków (E1 – E5);
- 7) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków – Krajobraz kulturowy zapola Fortu nr 44 Tonie (E6);
- 8) szlak Orlich Gniazd;
- 9) szlak Twierdzy Kraków;
- 10) szpalery drzew;
- 11) rów melioracyjny strategiczny;
- 12) pomnik przyrody;
- 13) granica Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
- 14) granice otulin parków krajobrazowych Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie i Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- 15) powierzchnie ograniczające lotniska Kraków - Balice;
- 16) strefa ograniczeń wysokości zabudowy w pasie nalotów lotniska Kraków – Balice 388 m n. p. m.;
- 17) izofona hałasu drogowego  $L_{DWN}=68$  dB wg mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012r.;
- 18) izofona hałasu drogowego  $L_{DWN}=64$  dB wg mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012r.;
- 19) izofona hałasu drogowego  $L_N=59$  dB wg mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012 r.;
- 20) tereny o spadkach powyżej 12 % predysponowane do występowania ruchów masowych;
- 21) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi (*wg rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których występują te ruchy*);
- 22) przebieg głównych ciągów pieszych;
- 23) przebieg tras rowerowych układu miejskiego;
- 24) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

## **ROZDZIAŁ II**

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

#### **Zasady zagospodarowania terenów**

- § 6** 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
- 2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania dopuszcza się realizację jedynie obiektów i urządzeń budowlanych, wskazanych w ustaleniach planu oraz prowadzenia robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych parametrami i wskaźnikami.
  - 3. W obszarze planu występują osie widokowe stanowiące powiązania widokowe

- z istniejącego Fortu Tonie 44 na: Wawel - Fort Rajsko i Kopiec Kościuszki.
4. Zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (nadsypywania terenu w odniesieniu do poziomu istniejącego), powodujących zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, z wyłączeniem prac ziemnych związanych z realizacją obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz budowli przeciwpowodziowych.
  5. W celu ochrony wysokich wartości widokowych, wyznacza się strefę widoku, dla której obowiązuje:
    - 1) ochrona przed naturalną sukcesją, w celu zachowania powiązań widokowych w skali lokalnej i miejskiej, o których mowa w ust. 3;
    - 2) nakaz zachowania i uwzględnienia oznaczonych na rysunku planu osi widokowych przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
    - 3) wszystkie inwestycje prowadzone w strefie widoku należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.
  6. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania zabudowy**

#### **§ 7. 1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:**

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i wiat śmietnikowych od strony ul. Władysława Łokietka.
2. W odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się możliwość przebudowy, remontu i odbudowy oraz - niezależnie od ustaleń planu - rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób niepełnosprawnych.
3. Dla istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których:
- 1) wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
  - 2) wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych;
  - 3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w stanie istniejącym jest mniejszy niż ustalony w planie dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych nie powodujących dalszego zmniejszenia tego wskaźnika.
  - 4) Na części obszaru planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Kraków – Balice, wynoszące 388 m n. p. m. Ograniczenie wysokości zabudowy obejmuje również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych z zastrzeżeniem, że nie będą to obiekty trudno dostrzegalne z powietrza. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny (także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności), muszą być co najmniej 10 m niższe od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające lotniska Kraków – Balice.
4. Zasady kształtowania dachów:
- 1) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie



- nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° i nieprzesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 3) na połaciach dachowych, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się doświetlenie poddaszy użytkowych oraz ostatnich kondygnacji budynków lukarnami, facjatami lub oknami połaciowymi.
5. Zasady odnoszące się do lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych:
- 1) w zakresie ogrodzeń:
    - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
    - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów 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 ogrodzeń towarzyszących terenowym urządzeniom sportu i rekreacji,
    - c) dopuszczenie stosowania ogrodzeń terenów szkół, przedszkoli i żłobków o wysokości max. 2,20 m,
    - d) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęsł;
  - 2) w zakresie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej:
    - a) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej,
    - b) anteny wolnostojące oraz lokalizowane na budynkach nie mogą stanowić dominanty w terenie, ani nie mogą przesłaniać osi widokowych i kompozycyjnych wyznaczonych na rysunku planu,
    - c) przy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności należy uwzględnić wysokości zabudowy w poszczególnych terenach oraz maksymalną wysokość zabudowy w granicach powierzchni ograniczających lotnisko, o których mowa w ust. 3 pkt 4.
6. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej.
7. Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i szyldów:
- 1) zakazuje się:
    - a) lokalizacji wielkogabarytowych obiektów reklamowych,
    - b) lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, umieszczanych: w oknach na całej elewacji budynku oraz na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynków,
    - c) lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na słupach oświetleniowych i trakcyjnych,
    - d) stosowania reklam jako projekcji świetlnych i elementów ruchomych, światła o zmieniającym się natężeniu: błyskowego lub pulsującego, neonów, ekranów LED,
    - e) umieszczania więcej niż jednego szyldu dla danej działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości,
    - f) lokalizacji urządzeń reklamowych i tablic reklamowych innych niż wielkogabarytowe obiekty reklamowe, na budynkach mieszkalnych, gospodarczych i garażach;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację reklam i tablic reklamowych, jako tablic informujących o realizacji inwestycji ze środków funduszy europejskich i innych środków pochodzących

- ze źródeł nie podlegających zwrotowi;
- b) lokalizację urządzeń reklamowych i tablic reklamowych innych niż wielkogabarytowe obiekty reklamowe, na budynkach usługowych i mieszkalno-usługowych, jednak nie więcej niż jednego na jednej elewacji,
  - c) lokalizację urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i szyldów na ogrodzeniach i wiatkach przystankowych.

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

- § 8.** 1. Część obszaru planu zawiera się w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, oznaczonego na rysunku planu, gdzie obowiązują dodatkowe warunki zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą Nr XV/247/11 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 28.11.2011 w sprawie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego 583 poz. 6624). Części obszaru planu zawierają się w granicach otulin: Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, oznaczonych na rysunku planu.
2. W obszarze objętym granicami planu znajduje się pomnik przyrody „Jesion wyniosły” uznany za pomnik przyrody Rozporządzeniem nr 14/02 Wojewody Małopolskiego z dnia 31.01.2002 r. w sprawie pomników przyrody na terenie Województwa Małopolskiego.
  3. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:
    - 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MN.1** – **MN.11** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
    - 2) w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **MN/U.1** – **MN/U.14** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
    - 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, oznaczonych symbolami: **MN/MWn.1** – **MN/MWn.3** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
    - 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MWi.1** – **MWi.2** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
    - 5) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MW.1** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
    - 6) w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **U.4** jako teren „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
  4. W obszarze planu występują tereny wpisane do *rejestrów terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy*.
  5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, oznaczone na rysunku planu wskazuje się jako tereny o skomplikowanych warunkach gruntowych.
  6. Na rysunku planu oznaczono tereny o spadkach powyżej 12 %, predysponowane do występowania ruchów masowych.
  7. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.
  8. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji takich jak:
    - 1) drogi;
    - 2) infrastruktura techniczna;
    - 3) garaże i parkingi wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
    - 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni większej niż 2 ha;
    - 5) realizacja zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o

powierzchni większej niż 2 ha.

9. Wyznacza się strefę hydrogeniczną, której zasięg zaznaczono na rysunku planu, w obrębie, której ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem liniowych obiektów infrastruktury technicznej i drogowej, urządzeń wodnych oraz przepustów i obiektów mostowych;
  - 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń poprzecznych uniemożliwiających swobodny spływ wód;
  - 3) utrzymanie ciągłości i funkcjonalności rowu melioracyjnego strategicznego;
  - 4) nakaz utrzymania powierzchni zapewniającej przepływ i infiltrację wód za wyjątkiem przepustów i obiektów mostowych;
  - 5) dopuszcza się możliwość prowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacyjnych koryta rowu.
10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód i wysokim stanem wód gruntowych.

#### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9.** 1. Oznacza się na rysunku planu Krajobraz Kulturowy Fortu Nr 44 „Tonie” wpisany do **rejestr**u zabytków (nr rej. A-1192/M, dec. z dnia 18 stycznia 2010 r.) zawierający następujące elementy:

- 1) elementy sieci dawnych dróg fortecnych – ulice: Jurajska, Na Zielonki, Pękowicka, Waliszewskiego;
  - 2) schron amunicyjny – przy ul. Pękowickiej;
  - 3) Czerwony Most – ul. Pękowicka / ul. Waliszewskiego;
  - 4) zieleń maskująca wzdłuż dróg objętych wpisem.
2. Oznacza się na rysunku planu następujące zabytki ujęte w **gminnej ewidencji zabytków**:
    - 1) ul. Gen. Franciszka Paszkowskiego 9-9a / ul. Kaczorówka - dawny folwark /Kaczorówka obejmujący dwór z pozostałością ogrodzenia (słupy bramne), aleją dojazdową i starodrzewem w granicach działki nr 238 obr. 32 Krowodrza – oznaczony symbolem **E1**;
    - 2) ul. Karola Frycza 1 – zespół dworsko-parkowy w Toniach: dom (budynek podworski), budynek gospodarczy, piwniczka, k. XVIII w., XIX/XX w. – oznaczone symbolami: **E2a, E2b, E2c**.
    - 3) ul. Jęczmienna 9 – dawna szkoła ludowa im. Tadeusza Kościuszki, 1914 r. (bez części rozbudowanej) – oznaczona symbolem **E3**;
    - 4) ul. Władysława Łokietka 267 – figura św. Stanisława Szczepanowskiego z 1781 r. – oznaczony symbolem **E4**;
    - 5) ul. Na Zielonki 35 – schron amunicyjny „Tonie” z 1914-1915 r. – podlega pełnej ochronie – oznaczony symbolem **E5**;
    - 6) Krajobraz Kulturowy Zapola Fortu nr 44 „Tonie” – obszar oznaczony symbolem **E6**;
  3. W celu ochrony **zabytków archeologicznych**:
    - 1) oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne punktowe i obszarowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
      - a) Tonie 6 (AZP 101-56; 59):
        - osada z epoki kamienia,
        - ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich,

- b) Tonie 8 (AZP 101-56; 60):
    - osada z okresu neolitu,
    - kultura epoki promienistej,
  - c) Tonie 12 (AZP 101-56; 64):
    - osada z epoki kamienia,
  - d) Tonie 13 (AZP 101-56; 65):
  - e) Stan. Kraków – Tonie 5 (AZP 101-56; 58):
    - ślad osadnictwa z okresu wpływów rzymskich.
    - osada z okresu neolitu (kultura ceramiki wstęgowej rytej);
- 2) obejmuje się cały obszar planu **archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej** ze względu na występowanie na jego obszarze zabytków archeologicznych.
4. Wszystkie inwestycje prowadzone przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.

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

- § 10.** 1. Nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury i oświetlenie.
2. Nakaz kształtowania ul. Jęczmiennej stanowiącej przestrzeń publiczną jako ciąg pieszojezdny z głównym ciągiem pieszym wyznaczonym na rysunku planu.
  3. 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, komunikacji pieszej i kołowej.
  4. Nakaz realizacji zieleni urządzonej w przestrzeniach publicznych, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak: Thuja, Chamaecyparis, Juniperus.

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

- § 11.** 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:
- 1) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach **MN.1, MN.3, MN.4**: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach **MN.2, MN.5 – MN.11, MN/U.1 - MN/U.14, MN/MWn.1 - MN/MWn.3**: 450 m<sup>2</sup>,
    - c) dla pozostałych funkcji nie ustala się;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni;
  - 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 18 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. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

**§ 12.** 1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce oraz odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
  - 4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
  - 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
  - 6) 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;
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
  - 2) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 274,00 m n.p.m.;
  - 3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej -  $\phi$  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 miejski system kanalizacji rozdzielczej (kanalizacja sanitarna);
  - 2) dopuszczenie w terenach nieobjętych kanalizacją sanitarną, tymczasowo (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej) zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
  - 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 4) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej -  $\phi$  250 mm;
  - 5) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji opadowej -  $\phi$  300 mm;
  - 6) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji opadowej lub cieku, rowu, 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;
  - 7) dla terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, terenów o spadkach powyżej

- 12 % predysponowanych do występowania ruchów masowych:
- a) zakaz rozsączania wód opadowych w gruncie,
  - b) nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób zorganizowany tj. do rowu, cieku, sieci kanalizacji miejskiej opadowej .
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 gaz ziemny, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną;
    - 2) dopuszczenie jako źródło ciepła, wykorzystanie lekkiego oleju opałowego;
    - 3) dopuszczenie zaopatrzenia obiektów w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem miejskiego systemu ciepłowniczego;
    - 4) parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
      - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci cieplnej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego : 135° C/65°C,
      - b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego : 70°C/30°C, a w przypadku ciepła technologicznego : 70° C/45°C;
    - 5) 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) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową doziemną;
    - 3) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wnetrzowych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
    - 4) minimalny przekrój:
      - a) napowietrznych przewodów wysokiego napięcia - 120 mm<sup>2</sup>,
      - b) doziemnych przewodów wysokiego napięcia - 240 mm<sup>2</sup>,
      - c) napowietrznych przewodów niskiego i średniego napięcia - 25 mm<sup>2</sup>,
      - d) doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia - 16 mm<sup>2</sup>.
  7. Wskazuje się, wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, pas ochronny o łącznej szerokości 40 m, w którym występują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenu.
  8. 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**

**§ 13.** 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, obejmują drogi publiczne:
  - a) droga klasy ekspresowej w terenie **KDS.1** – droga ekspresowa S52 – 2x3,
  - b) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.1** - ul. Władysława Łokietka - 1x2,
  - c) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.2** - ul. Na Zielonki – 1x2,
  - d) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.3** - ul. Jurajska – 1x2,
  - e) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.4** - ul. Pękowicka – 1x2;
- 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
  - a) **KDD.1** - planowana droga, łącząca ul. Władysława Łokietka z drogami serwisowymi północnej obwodnicy, granicząca z terenem **MN.10** – 1x2,
  - b) **KDD.2** - planowana droga, położona między terenami **MN.1** i **MN/MWn.1**, a terenami **MN/MWn.3**, **MW.1** i **MN/MWn.2**,
  - c) **KDD.3** - ulica Lniana – 1x2, za rozwidleniem na obu odcinkach 1x1,
  - d) **KDD.4** - ul. Zefirowa – 1x2,
  - e) **KDD.5** - ul. Jęczmienna - 1x2,
  - f) **KDD.6** - ul. Zygmunta Waliszewskiego – 1x2,
  - g) **KDD.7** - ul. Gospodarska wraz z dodatkowym włączeniem do ul. Władysława Łokietka – 1x1,
  - h) **KDD.8** - ul. Na Mostkach – 1x2,
  - i) **KDD.9** - ul. Konopna – 1x1,
  - j) **KDD.10** - ul. Gryczana – 1x2,
  - k) **KDD.11** - planowany sięgacz, położony między terenami **MN/U.11**, **MN.6** i **MWi.2** – 1x2,
  - l) **KDD.12** - ul. Kaczorówka – 1x2;
- 3) W obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach:
  - a) **KDL.1**, **KDL.4**,
  - b) **KDD.1**;
- 4) Dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod drogi publiczne:
  - a) drogi klasy lokalnej:
    - **KDL.1** - do 11 m,
    - **KDL.2** - do 16 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 25 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,
    - **KDL.3** - do 14 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 25 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.2**,
    - **KDL.4** - do 12 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 22 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.12**,
  - b) drogi klasy dojazdowej:
    - **KDD.1** - do 10 m,
    - **KDD.2** – 10 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 16 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,
    - **KDD.3** – do 22 m,
    - **KDD.4** – do 8 m, z dopuszczeniem poszerzeń: do 19 m w rejonie placu do zawracania oraz do 21 m w sąsiedztwie terenu **U.1**,
    - **KDD.5** – do 10 m, z dopuszczeniem poszerzeń: do 16 m w sąsiedztwie terenu **U.2**, do 20 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1** oraz do 25 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.2**,
    - **KDD.6** – do 14 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 40 m w rejonie

- skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.4**,
  - **KDD.7** – do 10 m,
  - **KDD.8** – do 10 m, z dopuszczeniem poszerzeń: do 14 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.7** oraz do 19 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.4**,
  - **KDD.9** - do 7 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 12 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,
  - **KDD.10** – do 10 m, z dopuszczeniem poszerzeń do 20 m w rejonie skrzyżowań z drogami w terenach **KDL.4** i **KDD.7**,
  - **KDD.11** – do 10 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 22 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,
  - **KDD.12** – do 10 m, z dopuszczeniem poszerzeń: do 24 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1** oraz do 21 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.4**;
- 5) Układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają drogi wewnętrzne:
- a) **KDW.1** - planowana droga, położona pomiędzy terenami **MN.10** i **MN.1**,
  - b) **KDW.2** - planowany sięgacz, położony wewnątrz terenu **MN.1**,
  - c) **KDW.3** - ul. Paszkowskiego,
  - d) **KDW.4** - planowany sięgacz, położony między terenami **MN/U.14** i **MN.9**.
2. Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie budowę nowych odcinków dróg w terenach: **KDL.4**, **KDD.1**, **KDD.2**, **KDD.7**, **KDD.11**, **KDW.1**, **KDW.2**, **KDW.4** oraz przebudowę dróg w terenach: **KDL.1**, **KDL.2**, **KDL.3**, **KDD.5**, **KDD.8**, **KDD.10**, **KDD.12**.
3. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.
4. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.
5. Oznacza się na rysunku planu przebieg ogólnomiejskiego układu tras rowerowych w terenach **KDL.1**, **KDL.2**, **KDL.3** i **KDL.4**.
6. Dopuszcza się we wszystkich terenach, lokalizację innych tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.
7. Wyznacza się tereny **KDL.1 – KDL.4**, **KDD.5**, **KDD.8**, **KDD.12** kształtowane jako przestrzenie z zielenią urządzoną, ze szczególnym wskazaniem na formę szpalerów drzew, krzewów lub alei.
8. 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 oraz rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.
9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części, według poniższych wskaźników:
    - a) budynki w zabudowie jednorodzinnej - 2 miejsca na 1 dom,
    - b) budynki w zabudowie wielorodzinnej - 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - c) hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
    - d) domy studenckie - 20 miejsc na 100 łóżek,
    - e) internaty, domy dziecka -10 miejsc na 100 łóżek,
    - f) pensjonaty, domy wypoczynkowe - 20 miejsc na 100 łóżek,
    - g) domy rencistów - 12 miejsc na 100 łóżek,



- h) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości - 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe - 25 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
  - j) budynki kultury: sale wystawowe, muzea - 25 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
  - k) budynki kultu religijnego - 10 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
  - l) budynki oświaty - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - m) budynki szkolnictwa wyższego, nauki - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - n) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami) - 10 miejsc na 100 studentów,
  - o) budynki opieki zdrowotnej - 30 miejsc na 100 łóżek,
  - p) budynki opieki społecznej i socjalnej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - q) budynki obsługi bankowej - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - r) obiekty handlu: o 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
  - s) budynki gastronomii - 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - t) budynki innych usług - 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - u) budynki biur - 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - v) obiekty sportowe lokalne: korty tenisowe, baseny, boiska, itp. - 30 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie),
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:
- a) przebudowie, remoncie oraz termomodernizacji,
  - b) lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych,
  - c) rozbudowie, o ile nie spowoduje to zwiększenia ilości samodzielnych lokali mieszkaniowych,
- 3) dla obiektów określonych w pkt 1 wskazuje się konieczność zapewnienia, w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych, stanowisk na kartę parkingową - min. 4% liczby miejsc postojowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;
- 4) określa się dla nowo budowanych obiektów minimalną liczbę 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) hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
  - c) domy studenckie - 30 miejsc na 100 łóżek,
  - d) internaty, domy dziecka - 15 miejsc na 100 łóżek,
  - e) pensjonaty, domy wypoczynkowe - 15 miejsc na 100 łóżek,
  - f) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe - 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
  - h) budynki szkolnictwa wyższego, nauki - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - i) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami) - 30 miejsc na 100 studentów,
  - j) budynki opieki zdrowotnej - 5 miejsc na 100 łóżek,
  - k) budynki handlu: obiekty 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 10 miejsc na

- 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- l) budynki gastronomii - 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - m) budynki innych usług - 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - n) budynki biur - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - m) zakłady produkcyjne, centra logistyczne - 5 miejsc na 100 zatrudnionych;
- 5) miejsca parkingowe samochodów osobowych i miejsca postojowe rowerów dla potrzeb danego obiektu należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 6) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1) i 4) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych oraz stanowiska postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.
10. 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.
9. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:
- 1) obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez istniejące linie autobusowe w ulicach: Władysława Łokietka, Na Zielonki, Jurajskiej,
  - 2) dopuszcza się linie autobusowe w innych drogach klasy lokalnej.

### **Stawka procentowa**

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

## **ROZDZIAŁ III USTALENIASZCZEGÓŁOWE**

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

§ 15. Z wyłączeniem **Terenów komunikacji** w przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zieleń towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie, takie jak:

- 1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN i większych;
- 2) dojścia piesze, ścieżki piesze, trasy rowerowe, dojazdy zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi, niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) miejsca parkingowe, nie dotyczy terenów: **ZP.1, ZP.3**;
- 4) obiekty małej architektury.

§ 16. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **MN.1, MN.2, MN.6, MN.10** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji budynków usługowych w strefie zwiększonego udziału funkcji usługowej, oznaczonej na rysunku planu.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) dla terenów **MN.1, MN.10**:
    - a) nakaz realizacji budynków w układzie wolnostojącym,
    - b) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek: 800 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 – 0,9,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży realizowanej dla obsługi budynków mieszkalnych i usługowych: 6 m,
    - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
  - 2) dla terenów dla terenów **MN.2, MN.6**:
    - a) nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
    - b) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla jednego budynku dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym : 450 m<sup>2</sup>,
    - d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %,
    - e) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,75,
    - f) maksymalną wysokość zabudowy: 11m,
    - g) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m,
    - h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.
4. W wyznaczonych terenach **MN.1, MN.10** znajduje się obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków Krajobraz Kulturowy Zapola Fortu 44 Tonie – oznaczony na rysunku planu symbolem **E6**.

**§ 17.** 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **MN.3, MN.4, MN.5, MN.7, MN.8, MN.9, MN.11**: o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) dla terenów **MN.3, MN.11**:
    - a) nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
    - b) powierzchnia nowowydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,5,
    - e) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, a w wyznaczonej strefie widoku oznaczonej na rysunku planu: 10 m,
    - f) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m,
    - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
  - 2) dla terenów, **MN.4, MN.5, MN.7, MN.8, MN.9**:
    - a) nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
    - b) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla jednego budynku dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym : 450 m<sup>2</sup>,
    - d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60 %,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 - 0,75,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy: 11m, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt.2 lit. b,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6m,
  - h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.
3. W wyznaczonym terenie **MN.7** znajduje się teren i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków — działka nr 238 obręb 32 Krowodrza oraz dawny folwark Kaczorówka obejmujący dwór przy ul. gen. Franciszka Paszkowskiego 9-9a / Kaczorówka z pozostałością ogrodzenia (słupy bramne), aleją dojazdową i starodrzewem oznaczony na rysunku planu symbolem **E1**, dla którego ustala się:
- 1) nakaz ochrony:
    - a) terenu działki jako dawnego założenia zabudowy folwarcznej,
    - b) dla obiektu: bryły, gabarytów, wystroju, artykulacji i dekoracji elewacji, kształtu dachu, stolarki drzwi wejściowych oraz stolarki okiennej (zachowanie/odtworzenia), rodzaju pokrycia dachowego oraz słupów bramnych,
    - c) starodrzewu i alei dojazdowej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania konstrukcji dachu, z możliwością doświetlenia w formie okien połaciowych rozmieszczonych symetrycznie oraz z wykorzystaniem blend w ścianie kolankowej,
    - b) zabudowę niską, wolnostojącą wyłącznie w północnej części działki, do wysokości zabudowy przy ul. Kaczorówka 12 i 12a – maksymalnie 9 m.

**§ 18.** 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, oznaczone symbolami **MN/U.1 - MN/U.14** -o podstawowym przeznaczeniu pod:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
  - 2) zabudowę budynkami usługowymi.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży realizowanych dla obsługi budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) dla zabudowy jednorodzinnej:
    - a) nakaz realizacji zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
    - b) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla jednego budynku dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym: 450 m<sup>2</sup>,
    - d) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%,
    - e) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25 - 0,9,
    - f) maksymalną wysokość zabudowy: 11m;
  - 2) dla zabudowy usługowej:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 %,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 1,2,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m,
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży realizowanych dla obsługi budynków mieszkalnych i usługowych: 6m;
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.
4. W wyznaczonym terenie **MN/U.4** (poza nieprzekraczalną linią zabudowy znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) zespół dworsko-parkowy w Toniach, przy ul. Karola Frycza 1 obejmujący ; dom,

(budynek podworski), budynek gospodarczy, piwniczkę, oznaczony na rysunku planu symbolami E2a, E2b, E2c, dla których ustala się:

- a) nakaz ochrony: bryły, artykulacji i dekoracji elewacji, kształtu dachu;
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) dopuszcza się:
    - przebudowę i odbudowę budynków zabytkowych z zachowaniem ich historycznej formy architektonicznej i detalu tego budynku,
    - zmianę sposobu użytkowania poddasza przy zachowaniu kształtu dachu z możliwością podniesienia kalenicy, z doświetleniem w formie lukarn lub okien połaciowych.
5. W wyznaczonym terenie **MN/U.4** znajduje się figura św. Stanisława Szczepanowskiego z 1781 r. przy ul. Władysława Łokietka 267, oznaczona na rysunku planu symbolem **E4**, dla której ustala się nakaz utrzymania i konserwacji.
6. W wyznaczonych terenach **MN/U.1** znajduje się sieć dawnych dróg fortecznych stanowiących element Krajobrazu Kulturowego Fortu 44 „Tonie” wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1192/M.

**§ 19.** 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności**, oznaczone symbolami **MN/MWn.1 - MN/MWn.3** o podstawowym przeznaczeniu pod:

- 1) zabudowę jednorodziną;
  - 2) zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji budynków usługowych w strefie zwiększonego udziału funkcji usługowej, oznaczonej na rysunku planu.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) nakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  - 2) nakaz realizacji budynków usługowych w układzie wolnostojącym;
  - 3) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej: 800 m<sup>2</sup>;
  - 4) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym : 450 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
  - 5) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 – 1,3;
  - 7) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla terenów **MN/MWn.1, MN/MWn.2**: 13 m, a w wyznaczonej strefie widoku oznaczonej na rysunku planu: 11 m,
    - b) dla terenu **MN/MWn.3** :11 m;
  - 8) maksymalną długość elewacji budynku: 28 m;
  - 9) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży realizowanych dla obsługi budynków mieszkalnych i usługowych: 6 m;
  - 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.
4. W wyznaczonym terenie **MN/MWn.1** znajduje się obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków Krajobraz Kulturowy Zapola Fortu 44 „Tonie” – oznaczony na rysunku planu symbolem **E6**.
5. W wyznaczonym terenie **MN/MWn.2** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - schron amunicyjny „Tonie” przy ul. Na Zielonki 35 oznaczony na rysunku planu symbolem **E5**, dla którego ustala się nakaz ochrony: bryły, gabarytów i materiału.

**§ 20.** 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony

symbolem **MW.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 – 0,7;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m.

**§ 21.** 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, oznaczone symbolem **MWi.1**, **MWi.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) dla terenu **MWi.1**: 0,7 - 0,8,
    - b) dla terenu **MWi.2**: 0,8 - 0,85;
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 60%;
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m.

**§ 22.** 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.1**, **U.2**, **U.4** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) ogródka jordanowskiego w terenie **U.2**;
  - 2) boisk sportowych i terenowych urządzeń sportu i rekreacji w terenie **U.4**;
  - 3) budynków gospodarczych i garaży realizowanych dla obsługi budynków usługowych.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) dla terenu **U.1**:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%;
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 - 0,8,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 8 m,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m;
  - 2) dla terenów **U.2**, **U.4**:
    - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%;
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 0,5,
    - c) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m;
4. W wyznaczonym terenie **U.2** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków - dawna szkoła ludowa im. Tadeusza Kościuszki 1914 r. (bez części rozbudowanej) przy ul. Jęczmiennej 9, oznaczona na rysunku planu symbolem **E3**, dla której ustala się:
  - 1) nakaz ochrony: bryły, artykulacji i dekoracji elewacji, kształtu dachu;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) przebudowę i odbudowę budynków zabytkowych pod warunkiem zachowania ich historycznej formy architektonicznej i detalu tego budynku,
    - b) zmianę sposobu użytkowania poddasza przy zachowaniu kształtu dachu z możliwością podniesienia kalenicy, z doświetleniem wyłącznie w formie okien połączeniowych.

**§ 23.** 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji budynków

- gospodarczych i garaży realizowanych dla obsługi budynków usługowych.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 0,8;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 9,5 m;
    - 4) maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m;
    - 5) nakaz lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

- § 24.** 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **ZP.1- ZP.3** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym oraz zieleń izolacyjną.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji w terenie **ZP.2** parkingu naziemnego.
  3. W zakresie zagospodarowania terenów, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenów **ZP.1, ZP.2**: 80%;
    - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla terenu **ZP.3**: 90%.

- § 25.** 1. Wyznacza się **Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych** oznaczony symbolem – **KU.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się:
    - 1) nakaz wprowadzenia komponowanej zieleni oraz obiektów małej architektury;
    - 2) dopuszczenie lokalizacji parkingu podziemnego;
    - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40 %.

- § 26.** 1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, z podziałem na:
- 1) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
    - a) klasy ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS.1**,
    - b) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL.1 – KDL.4**,
    - c) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD.1 – KDD.12**,
  - 2) **Tereny dróg wewnętrznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW.1 - KDW.4**.
2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
  3. 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 towarzyszącej, obiektów małej architektury;
    - 4) przejść ekologicznych dla drobnych zwierząt.
  5. W terenach **dróg publicznych KDS.1, KDL.2, KDL.3 i KDL.4, KDD.6** znajdują się elementy Krajobrazu Kulturowego Fortu nr 44 „Tonie” wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1192/M:
    - 1) Czerwony Most (dz. ew. nr 321 i 307obr. 32 Krowodrza);
    - 2) sieć dawnych dróg fortecznych.

6. W terenie **drogi publicznej KDS.1** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków - schron amunicyjny przy ul. Pękowickiej.
7. W terenie **drogi ekspresowej KDS.1** ustala się nakaz utrzymania dojazdu do obiektów zabytkowych, wymienionych w ust. 5 pkt. 1 oraz ust. 6.
8. Tereny dróg wewnętrznych są przeznaczone pod budowle drogowe, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu pieszych, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tego terenu uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury.

#### **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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



## 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Wschód” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr CXVI/1819/14 z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tonie - Wschód”.

Celem planu jest ustalenie zapisów umożliwiających:

- 1) rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności o gabarytach zabudowy jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie warunków przestrzennych z zachowaniem zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego;
- 3) poprawa dostępności komunikacyjnej terenów przeznaczonych do zabudowy systemem dróg publicznych.

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. Wprowadzono odpowiednie zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Następnie projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu. Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 106 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. Sposób rozpatrzenia uwag wymagał wprowadzenia zmian do projektu planu, co spowodowało konieczność ponowienia procedury planistycznej.

Po wprowadzeniu zmian do projektu planu 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 37 uwag. Sposób rozpatrzenia uwag nie wymagał konieczności ponowienia 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 Rady Miasta Krakowa 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 „Tonie - Wschód”, 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 „Tonie - Wschód”.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 220 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 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. 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