

ZARZĄDZENIE Nr 45/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 09.01.2018 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”.

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 i poz. 2232) oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”, 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 „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej” 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
„Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”

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 i poz 1566) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”, 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 XXXV/592/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „**Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej**” i obejmują obszar położony w południowej części Krakowa, w Dzielnicy XI Podgórze Duchackie, ograniczony:

- 1) od południa – ul. Cechową;
- 2) od wschodu – ul. Łużycką;
- 3) od zachodu – ul. Tuchowską.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 23,09 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) ochrona i zachowanie układu urbanistycznego, charakteru i zasobów kulturowych terenów zabudowy jednorodzinnej w obrębie ulic: Tuchowskiej, Cechowej, Łużyckiej;
- 2) określenie zasad procesów inwestycyjnych poprzez stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

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 jednorodziną” 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 z późn. zm.);
- 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 budynków za wyjątkiem:
 - a) okapu, gzymsu, balkonu, loggi lub daszku nad wejściem,
 - 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 i poz. 1566);
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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 działki budowlanej,
 - 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 kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren działki budowlanej z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 13) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;

- 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
 - 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
 - 16) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
 - 17) **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;
 - 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1332 i poz. 1529), mierzoną od poziomu terenu istniejącego; a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
 - 19) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20 % na każdy metr bieżący ogrodzenia;
 - 20) **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;
 - 21) **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;
 - 22) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
 - 23) **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.

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) **strefa zieleni;**
- 6) **rowy;**
- 7) **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) **MWn.1 – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
 - c) **MWni.1, MWni.2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności istniejącej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności,
 - d) **MN/U.1 – MN/U.9 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - e) **ZP.1 – Teren zieleni urządzonej,** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce lub ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,
 - f) **KU.1 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych,** o podstawowym przeznaczeniu pod parking,
 - g) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
 - **KDZ.1 – KDZ.3 – Tereny dróg publicznych,** o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - **KDL.1 – Teren drogi publicznej,** o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy lokalnej,
 - **KDD.1 – KDD.8 – Tereny dróg publicznych,** o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - **KDW.1 – KDW.2 – Tereny dróg wewnętrznych,** o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne.
2. Ponadto na rysunku planu zaznaczono następujące elementy informacyjne i uwarunkowania niestanowiące ustaleń planu:
 - 1) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) przebieg głównej trasy rowerowej układu miejskiego;
 - 3) istniejące trasy rowerowe;
 - 4) drzewa i szpalery drzew wyróżniające się w krajobrazie;
 - 5) izofona hałasu drogowego $L_{DWN}=64$ dB (wg Mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012r.);
 - 6) izofona hałasu drogowego $L_{DWN}=68$ dB (wg Mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012r.);
 - 7) izofona hałasu drogowego $L_N=59$ dB (wg Mapy akustycznej miasta Krakowa z 2012r.);
 - 8) tereny podmokłe;
 - 9) magistrała wodociągowa.

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 prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustalonych parametrami i wskaźnikami.
 3. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 4. Przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN.1 – MN.11** oraz w Terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – **MN/U.1 – MN/U.9**:
 - a) 600 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 400 m² - dla jednego budynku w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 2) dla pozostałej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy

- § 7. 1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w terenie oznaczonym symbolem – **MN.2** i w zabudowie bliźniaczej w terenach oznaczonych symbolami – **MN.1, MN.3 – MN.11** oraz **MN/U.1 – MN/U.9**;
 - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i wiat śmietnikowych od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) wiaty śmietnikowe mogą być realizowane jako element ogrodzeń pełnych od strony wyznaczonych dróg publicznych.
2. W odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się:
 - 1) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych: możliwość przebudowy, remontu i odbudowy;
 - 2) w odniesieniu do istniejących budynków: możliwość nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu oraz – niezależnie od ustaleń planu - możliwość rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.
 3. Ustala się możliwość utrzymania istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - 1) prowadzenia robót budowlanych w tych budynkach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię;
 - 2) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.
 4. 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) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie został dotrzymany dopuszcza się realizację robót budowlanych polegających na nadbudowie, przebudowie i remoncie.
5. Zasady odnoszące się do elewacji budynków:
- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach koloru białego, beżowego lub szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak cegła, kamień, drewno lub okładzin elewacyjnych imitujących materiały tradycyjne;
 - 2) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
 - 3) w odniesieniu do elewacji budynków przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych mogących powodować zagrożenie dla przelotu ptaków (np. ściany przeszklone lub wykończone materiałami odbijającymi obraz otoczenia) należy zastosować rozwiązania minimalizujące możliwość kolizji.
6. Zasady kształtowania dachów:
- 1) geometrię i kształt dachów należy kształtować według następujących zasad:
 - a) nakaz kształtowania dachów jako dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° (z wyłączeniem dachu łamanego lub mansardowego) lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° (minimalna długość kalenicy w przypadku dachów czterospadowych nie może być mniejsza niż $1/3$ długości dachu) lub wielospadowe złożone z w/w dachów dwuspadowych lub czterospadowych z zastrzeżeniem lit b), c) i d),
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° oraz dachów płaskich nad budynkami gospodarczymi i garażami oraz obiektami infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, pod warunkiem że ich powierzchnia będzie mniejsza niż 30% powierzchni rzutów dachów budynku,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącego kształtu dachu,
 - e) zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie;
 - 2) w zakresie materiałów pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:
 - a) nakaz stosowania kolorystyki dachów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - b) dopuszcza się stosowanie nawierzchni urządzonej stanowiącej teren biologicznie czynny, kształtowany w formie dachów zielonych;
 - 3) dopuszcza się doświetlenie poddaszy użytkowych oraz ostatnich kondygnacji budynków lukarnami, oknami połaciowymi, a w przypadku stropodachów świetlikami zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wszystkie okna połaciowe/lukarny należy lokalizować na jednej wysokości i w osiach otworów okiennych i drzwiowych kondygnacji znajdujących się poniżej,
 - b) nakaz stosowania jednolitej formy i wielkości lukarn na danym budynku oraz jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych dla lukarn,
 - c) dachy lukarn nie mogą się łączyć.
7. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

8. W zakresie zasad odnoszących się do lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) ustala się:
 - a) dopuszczenie zlokalizowania jednej inwestycji z zakresu łączności publicznej w terenie **MN/U.1** z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej,
 - c) przy lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy uwzględnić wyznaczone w planie maksymalne wysokości zabudowy w poszczególnych terenach.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) w **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN.1 – MN.11** oraz w **terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności istniejącej**, oznaczonym symbolem **MWni.1** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
 - 2) w **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, oznaczonych symbolami **MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.9** jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 3) w **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, oznaczonych symbolami **MN/U.3 – MN/U.8** oraz w **terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności istniejącej**, oznaczonym symbolem **MWni.2** i w **terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności**, oznaczonym symbolem **MWn.1** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”;
 - 4) w **terenie zieleni urządzonej** oznaczonym symbolem **ZP.1** jako teren „na cele rekreacyjno - wypoczynkowe”.
2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji:
 - 1) drogi;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej przekraczającej lub równej 0,5 ha.
 3. W zakresie zasad kształtowania i urządzania zieleni ustala się maksymalnie możliwą ochronę istniejącej zieleni poprzez jej zachowanie i wkomponowanie przy zagospodarowaniu terenu, ze szczególnym uwzględnieniem drzew i szpalerów wskazanych na rysunku planu.
 4. W celu ochrony zieleni na terenach podmokłych, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MN.3** i **MN.11** ustala się oznaczoną na rysunku planu Strefę zieleni, dla której obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 15 oraz zakaz przekształcania powierzchni terenu.
 5. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie odpowiednich przejść i przepustów, mających na celu umożliwienie swobodnej migracji zwierząt.
 6. W celu ochrony stosunków wodnych ustala się zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych w terenach **MN.1, MN.2, MN.3, MN/U.1, MN/U.2, MWn.1, MWni.1** i **KU.1**.
 7. W obszarze planu występują gatunki zwierząt podlegających ochronie. Siedliska i ostoje chronionych gatunków zwierząt powinny być uwzględniane przy realizacji zagospodarowania.

8. W obszarze planu znajdują się rowy, dla których ustala się:
 - 1) nakaz zachowania funkcji odwadniającej;
 - 2) dopuszczenie wykonywania robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i wykonanie nowego przebiegu rowu, wykonanie przepustów oraz obiektów mostowych bez możliwości zarurowania pozostałych odcinków koryta;
 - 3) dla fragmentów otwartych rowów ustala się:
 - a) nakaz stosowania koryta otwartego,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - budynków w odległości 5,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu,
 - ogrodzeń i obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.
9. Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.

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

§ 9. 1. Oznacza się na rysunku planu następujące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) ul. Cechowa 67 – dom drewniany z 1902 r., oznaczony symbolem E1;
 - 2) ul. Cechowa 91 – dom drewniany z 1919 r., oznaczony symbolem E2;
 - 3) ul. Cechowa 93 – murowany dom Cechu Rzeźników i Wędliniarzy z 1932 r. – budynek frontowy i tylny, usytuowany prostopadle względem frontowego, bez wtórnych dobudówek, budynki nakryte dachami dwuspadowymi, oznaczone symbolem E3;
 - 4) ul. Cechowa 101 – zabudowa zagrodowa na dz. 128/1 i 128/4 obr. 61 Podgórze – dom drewniany z gankiem z 1934 r., oznaczony symbolem E4 i stajnia z 1936 r., oznaczona symbolem E5;
 - 5) ul. Gwarna 26 – dom drewniany z gankiem z 1887 r., oznaczony symbolem E6.
2. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje ochrona na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 10. 1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- 1) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia (w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury) oraz ich budowę;
 - 2) nakaz realizacji zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej, przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak: *Thuja*, *Chamaecyparis* i *Juniperus*.
2. W zakresie zasad dotyczących nawierzchni ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej.

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: 600 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60°-120°;
 - 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 14 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 i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
 - 3) uwzględnienie 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;
 - 7) zakaz lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. poz. 478 z późn. zm.) wykorzystujących energię wiatru.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody;
 - 3) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 287,00 m n.p.m.;
 - 4) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej - ϕ 100 mm;
 - 5) 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 ogólnospławnej;

- 2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej - ϕ 300 mm;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej lub ciekłu, 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.
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, paliwa gazowe, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną, lekki olej opałowy;
 - 2) parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
 - 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 napowietrzną i kablową doziemną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
 - 2) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - 3) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako sieć kablową doziemną;
 - 4) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
 - 5) minimalny przekrój kablowych doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia - 16 mm².
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

§ 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, obejmuje drogi publiczne:

- a) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZ.1** – ulica Cechowa – 1x2,
 - b) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZ.2** – tzw. ulica Nowa Sławka – 1x2,
 - c) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZ.3** – ulica Łużycka – 1x2,
 - d) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.1** – ulica Kijanki wraz z południowym odcinkiem ulicy Gwarnej – 1x2,
- 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
- a) **KDD.1** – południowy odcinek ulicy Kijanki, położony równoleżnikowo – 1x2,
 - b) **KDD.2** – ulica Pochyła – 1x2,
 - c) **KDD.3** – ulica Kanarkowa – 1x2,
 - d) **KDD.4** – północny odcinek ulicy Gwarnej – 1x2,
 - e) **KDD.5** – ulica Zimna – 1x2,
 - f) **KDD.6** – ulica Ukośna – 1x2,
 - g) **KDD.7** – ulica Urwana – 1x1,
 - h) **KDD.8** – ulica Tuchowska 1x2;
- 3) w obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach:
- a) **KDZ.1**,
 - b) **KDZ.2**,
 - c) **KDZ.3**,
 - d) **KDD.8**;
- 4) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod:
- a) drogę klasy zbiorczej **KDZ.1** – do 15 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 24 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZ.3**,
 - b) drogę klasy zbiorczej **KDZ.2** – do 30 metrów,
 - c) drogę klasy zbiorczej **KDZ.3** – do 15 metrów,
 - d) drogę klasy lokalnej **KDL.1** – do 12 metrów, z dopuszczeniem poszerzeń: do 15 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZ.1** oraz do 24 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZ.3**,
 - e) drogi klasy dojazdowej:
 - **KDD.1** – do 10 metrów, z dopuszczeniem poszerzeń do 21 metrów w rejonie skrzyżowań z drogami w terenach **KDL.1** i **KDD.8**,
 - **KDD.2** – do 9 metrów, z dopuszczeniem poszerzeń: do 13 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.8** oraz do 24 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,
 - **KDD.3** – do 10 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 23 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.8**,
 - **KDD.4** – do 12 metrów, z dopuszczeniem poszerzeń: do 20 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDD.2** oraz do 24 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZ.3**,
 - **KDD.5** – do 10 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 15 metrów w rejonie rozwidlenia,
 - **KDD.6** – do 10 metrów, z dopuszczeniem poszerzeń do 19 metrów w rejonie skrzyżowań z drogami w terenach **KDL.1** i **KDD.4**,
 - **KDD.7** – do 6 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 12 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDL.1**,
 - **KDD.8** – do 6 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 11 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZ.3**;
- 5) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają tereny dróg wewnętrznych:

- a) **KDW.1** – droga, położona wewnątrz obszaru **MN.11** – 1x1,
 - b) **KDW.2** – fragment ul. Zimnej, położony wewnątrz terenu **MN.8**.
2. Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmuje:
- 1) przebudowę dróg w terenach: **KDZ.1, KDZ.3, KDL.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.6, KDD.8, KDW.1 i KDW.2**;
 - 2) budowę nowych dróg w terenach: **KDZ.2, KDD.5 i KDD.7**.
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 terenie **KDZ.2**, dodatkowo wskazuje się istniejące trasy rowerowe w terenach **KDZ.1, KDZ.3, KDL.1 i KDD.8**.
6. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizację innych tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.
7. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej, kołowej i rowerowej, transportu publicznego i parkingów 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.
8. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) określa się dla nowo budowanych obiektów wymagane minimalne ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażach, odniesione odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części – według poniższych wskaźników:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 dom,
 - b) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej – 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - c) hotele – 10 miejsc na 100 pokoi,
 - d) internaty, domy dziecka – 10 miejsc na 100 łóżek,
 - e) pensjonaty – 20 miejsc na 100 łóżek,
 - f) budynki oświaty – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - g) budynki opieki zdrowotnej – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - h) budynki opieki społecznej i socjalnej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - i) budynki obsługi bankowej – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - j) budynki handlu: obiekty 2000 m² pow. sprzedaży i niżej – 30 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,
 - k) budynki gastronomii – 25 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - l) budynki innych usług – 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - m) budynki biur – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) niezależnie od pkt 1, ustala się wymóg zapewnienia dodatkowo, poza istniejącymi, jednego miejsca parkingowego dla inwestycji, w przypadku zamiaru wykonania robót budowlanych, polegających na rozbudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu;
 - 3) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:
 - a) przebudowie niezwiązanej ze zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub remoncie,
 - b) dociepleniu,

- c) lokalizacji pochylni i ramp dla niepełnosprawnych, szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych;
- 4) dla obiektów określonych w pkt 1 lit. b) – m) wskazuje się konieczność zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową, w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych – min. 4 % liczby miejsc parkingowych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;
- 5) określa się wymagane minimalne ilości miejsc dla stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesione odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej – 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) hotele – 10 miejsc na 100 pokoi,
 - c) internaty, domy dziecka – 20 miejsc na 100 łózek,
 - d) pensjonaty – 15 miejsc na 100 łózek,
 - e) budynki oświaty - 1 miejsce na 100 zatrudnionych,
 - f) budynki opieki zdrowotnej – 5 miejsc na 100 łózek,
 - g) budynki opieki społecznej i socjalnej – 1 miejsce na 100 zatrudnionych,
 - h) obiekty handlu o 2000 m² powierzchni sprzedaży i niżej – 10 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,
 - i) budynki gastronomii – 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - j) budynki innych usług – 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - k) budynki biur – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) 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 pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 9. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne;
 - 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych jako garaży (w tym wolnostojących) w terenach **MN.1 – MN.11, MN/U.1 – MN/U.9**;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych jako parkingów podziemnych w terenach **MWni.2 i MN/U. 9**;
 - 4) w terenie **KU.1** dopuszcza się powstanie parkingu wielopoziomowego, nadziemnego;
 - 5) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych w terenie **ZP.1**.
- 10. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:
 - 1) obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez linię tramwajową, położoną w ciągu ulic Witosa i Nowosądeckiej;
 - 2) obsługę komunikacyjną uzupełniają linie autobusowe, kursujące w ciągu ulic Witosa i Nowosądeckiej, a ponadto Cechowej i Łużyckiej.

Wysokość stawki procentowej

§ 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 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 15. Z wyłączeniem terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ.1 – KDZ.3, KDL.1, KDD.1 – KDD.8** oraz **KDW.1 – KDW.2** 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, z zastrzeżeniem § 12 ust 1 pkt 7;
- 2) dojścia piesze, trasy rowerowe, dojazdy niewyznaczone, zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi, niewyznaczone na rysunku planu - nie dotyczy Strefy zieleni;
- 3) miejsca parkingowe, nie dotyczy terenu **ZP.1** i Strefy zieleni;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) budynki gospodarcze, garaże, altany i wiaty - nie dotyczy terenów **MWn.1, MWni.1, MWni.2, ZP.1, KU** i Strefy zieleni.

§ 16. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone symbolami **MN.1 – MN.11** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodziną.

2. W terenie **MN.2** dopuszcza się zabudowę budynkami jednorodzinnymi w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym, a w pozostałych terenach **MN.1** i **MN.3 – MN.11** jedynie w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **MN.1, MN.3 – MN.11**: **0,2 – 0,9**,
 - b) dla terenu **MN.2**: **0,25 – 1,6**;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenów **MN.1, MN.3 – MN.11**: **25%**,
 - b) dla terenu **MN.2**: **45%**;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy w terenach **MN.1 – MN.11**: **11m**, przy czym wysokość budynków gospodarczych, garaży wolnostojących oraz altan i wiat do **5m**.
4. W wyznaczonych terenach **MN.5, MN.6** i **MN.11** znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
 - 1) ul. Cechowa 67 – dom drewniany z 1902 r., oznaczony symbolem E1;
 - 2) ul. Cechowa 91 – dom drewniany z 1919 r., oznaczony symbolem E2;
 - 3) ul. Cechowa 101 – dom drewniany z gankiem z 1934 r. oznaczony symbolem E4 i stajnia z 1936 r., oznaczona symbolem E5;
 - 4) ul. Gwarna 26 – dom drewniany z gankiem z 1887 r., oznaczony symbolem E6.
5. W odniesieniu do nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty, o których mowa w ust. 4 pkt 1) i 2), ustala się:
 - 1) nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, dekoracji i artykulacji elewacji (dekoracyjnie opracowanego deskowania elewacji, historycznych podziałów stolarki okiennej, historycznej stolarki drzwi wejściowych);
 - 2) dopuszczenie rozbudowy budynku pod warunkiem kontynuacji formy architektonicznej.
6. W odniesieniu do nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty, o których mowa w ust. 4 pkt 3) ustala się nakaz:

- 1) ochrony formy architektonicznej domu, dekoracji i artykulacji elewacji (dekoracyjnie opracowanego deskowania elewacji, ganku, historycznych podziałów stolarki okiennej, historycznej stolarki drzwi wejściowych);
- 2) w przypadku realizacji nowej zabudowy nawiązanie do formy architektonicznej obiektu wpisanego do ewidencji i usytuowania zabudowy wzdłuż zachodniej granicy działki nr 128/1 obr. 61. Podgórze.
7. W odniesieniu do nieruchomości, na której zlokalizowany jest obiekt, o którym mowa w ust. 4 pkt 4) ustala się nakaz ochrony formy architektonicznej, dekoracji i artykulacji elewacji (dekoracyjnie opracowanego deskowania elewacji, ganku, historycznych podziałów stolarki okiennej, historycznej stolarki drzwi wejściowych).
8. Przy prowadzeniu robót budowlanych, związanych z wykończeniem zewnętrznym przy obiektach o których mowa w ust. 4 należy stosować materiały tego samego rodzaju, jakie zastosowano przy wznoszeniu tych obiektów.

§ 17. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności**, oznaczony symbolem **MWn.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji wbudowanych usług w ramach 20% powierzchni całkowitej zabudowy.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,7 – 1,5**;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **25%**;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**.

§ 18. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności istniejącej**, oznaczone symbolami **MWni.1** i **MWni.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi niskiej intensywności.

2. W terenie **MWni.2** jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji wbudowanych usług w ramach 20% powierzchni całkowitej zabudowy.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **MWni.1**: **0,5 – 1,0**,
 - b) dla terenu **MWni.2**: **0,25 – 0,9**;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **25%**;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy: **13 m**.

§ 19. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, oznaczone symbolem **MN/U.1 – MN/U.9**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną lub pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenów **MN/U.1 – MN/U.6** i **MN/U.8 – MN/U.9**: **50%**,
 - b) dla terenu **MN/U.7**: **10%**;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów **MN/U.1 – MN/U.6** i **MN/U.8 – MN/U.9**: **0,25 – 0,9**,
 - b) dla terenu **MN/U.7**: **0,25 – 1,4**;

- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenów **MN/U.1 – MN/U.6** i **MN/U.8 - MN/U.9**: **25%**,
 - b) dla terenu **MN/U.7**: **80%**;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) w terenach **MN/U.1 – MN/U.8**: **11 m**, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących oraz wiat i altan do **5 m**,
 - b) w terenie **MN/U.9**: **13 m**, przy czym wysokość zabudowy usługowej do **11 m** a budynków gospodarczych i garaży wolnostojących oraz wiat i altan do **5 m**.
3. W wyznaczonym terenie **MN/U.7** znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Cechowa 93 – murowany dom Cechu Rzeźników i Wędliniarzy z 1932 r., oznaczony symbolem E3.
4. W odniesieniu do nieruchomości, na której zlokalizowany jest obiekt, o którym mowa w ust. 3 ustala się:
 - 1) nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, dekoracji i artykulacji elewacji (podziałów ramowych, portalu, gzymsów, schodkowego szczytu z wazonami kulistymi, napisu: **CECH RZEŹNIKÓW I WĘDLINIARZY W PIASKACH WIELKICH**, herbu cechu, kapliczki z figurą Matki Boskiej, historycznych podziałów stolarki okiennej);
 - 2) przy prowadzeniu robót budowlanych związanych z wykończeniem zewnętrznym należy stosować materiały tego samego rodzaju, jakie zastosowano przy wznoszeniu tego obiektu.

§ 20. 1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZP.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery, zieleńce lub ogrody i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym.

2. W ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się możliwość lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji wraz z urządzeniami do rekreacji (huśtawki, piaskownice, karuzele, zjeżdźalnie itp.).
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: **5m**.

§ 21. 1. Wyznacza się **Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, oznaczony symbolem **KU.1** o podstawowym przeznaczeniu pod parking samochodowy.

2. Dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **25%**;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,01-0,02**;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: **8m**, przy czym dla obiektu związanego z obsługą parkingu powierzchniowego w terenie KU.1 do **5m**;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy dla obiektu związanego z obsługą parkingu powierzchniowego w terenie KU.1: **20m²**.

§ 22. 1. Wyznacza się **Tereny komunikacji**, z podziałem na:

- 1) tereny dróg publicznych o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
 - a) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami **KDZ.1 – KDZ.3**,
 - b) klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL.1**,
 - c) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD.1 – KDD.8**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **KDW.1 – KDW.2**.

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio: drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
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) alei drzew w terenie **KDZ.1** i **KDZ.2**.
4. Tereny dróg wewnętrznych przeznaczone są pod budowlę drogową, odpowiednio do ich funkcji w zakresie obsługi ruchu, wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu. Przeznaczenie tych terenów uwzględnia ponadto umieszczanie w nich obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogą, oraz obiektów małej architektury.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 24. 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 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą.

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej” stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały Nr XXXV/592/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”.

Celem planu jest:

- 1) ochrona i zachowanie układu urbanistycznego, charakteru i zasobów kulturowych terenów zabudowy jednorodzinnej w obrębie ulic: Tuchowskiej, Cechowej, Łużyckiej;
- 2) określenie zasad procesów inwestycyjnych poprzez stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju ze szczególnym uwzględnieniem integracji terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

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. Przygotowano publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu złożono 12 uwag, zawierających 29 postulatów, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Krakowa. 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 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 „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”, 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 „Rejon ulic Tuchowskiej – Cechowej – Łużyckiej”.

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 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. 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.