

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 i 443) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rynek Krowoderski”, 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 CXVII/1856/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rynek Krowoderski” i obejmują obszar ograniczony:
- 1) od północy – ul. Kazimierza Wielkiego,
  - 2) od wschodu – ul. Urzędniczą,
  - 3) od południa – ul. Juliusza Lea,
  - 4) od zachodu – ul. Kronikarza Galla.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14,1 ha.
- § 2. 1. Uchwala obejmuje ustalenia **planu** zawarte w treści uchwały, stanowiącej **tekst planu** oraz w części graficznej, którą stanowi **rysunek planu** w skali 1:1000, będący załącznikiem **Nr 1** do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są **rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu**:
- 1) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
  - 2) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3**.
- § 3. **Celem planu jest** stworzenie planistycznych podstaw dla realizacji projektu utworzenia przy ul. Królewskiej dzielnicowego centrum – tzw. Rynku Krowoderskiego, jako miejsca skupiającego aktywność lokalnej społeczności oraz określenie zasad jego zagospodarowania i scalenia z układem urbanistycznym, a przy tym wykluczenie form zagospodarowania obniżających wartość przestrzeni oraz ochrona kompozycji urbanistycznej i formy architektonicznej kwartałów zabudowy wraz z istniejącą zielenią,

w tym zachowanie lokalnych gabarytów i charakteru istniejącej architektury.

## 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) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach bądź warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części;
- 7) **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,
  - b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu,
  - c) docieplenia obiektów budowlanych oraz szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych;
- 8) **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 2015 r., poz. 199);
- 9) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu albo zgłoszeniem;
- 11) **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 zgłoszenia;
- 12) **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 zgłoszenia;

- 13) **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;
  - 14) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
  - 15) **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 2010 r., Nr 243, poz. 1623 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;
  - 16) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć przedmioty materialne przeznaczone lub służące ekspozycji reklamy wraz z ich elementami konstrukcyjnymi, wolnostojące albo umieszczone na budynkach lub budowlach:
    - a) **płaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż - 5 m<sup>2</sup>,
    - b) **trójwymiarowe** o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza – 1,5 m,
    - c) **stupy i maszty** o wysokości przekraczającej - 10 m, od poziomu terenu;
  - 17) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na Rysunku Planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające obsługę obiektów poprzez dostęp do dróg publicznych - w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasad lub warunków zagospodarowania;
  - 18) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
  - 19) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni.
  - 20) **ogródkach gastronomicznych** – należy przez to rozumieć miejsca przystosowane do konsumpcji na wolnym powietrzu; towarzyszące budynkom, w których znajdują się lokale gastronomiczne posiadające własne zaplecze;
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
  3. Nazwy własne (m. in. ulic, placów i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na Rysunku Planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia 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) oznaczenie identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania;

- a) **MW.1 – MW.9 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
  - b) **U.1 – U.5 – Tereny zabudowy usługowej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
  - c) **ZPz.1 – ZPz.11 - Tereny zieleni urządzonej** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń i zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym,
  - d) **KP.1- Teren placu** o podstawowym przeznaczeniu pod plac,
  - e) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
    - **KDZT.1 – KDZT.3 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne **klasy zbiorczej**, z tramwajem na dodatkowych pasach jezdni,
    - **KDL.1 – KDL.8 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
    - **KDD.1 - KDD.3 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne **klasy dojazdowej**,
  - 6) budynki w których dopuszczono nadbudowę;
  - 7) szpalery i aleje drzew wskazane do utrzymania i kształtowania;
  - 8) pas szerokości 50 m wzdłuż ul. Królewskiej, w którym dopuszczono zwiększenie udziału funkcji usługowej;
  - 9) granica tzw. Rynku Krowoderskiego.
2. Elementy informacyjne oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) główne osie kompozycyjne;
  - 2) główne punkty widokowe;
  - 3) dominanty;
  - 4) wjazd do parkingu podziemnego;
  - 5) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodą w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły zgodnie z zasięgiem wskazanym na mapach zagrożenia powodziowego
  - 6) przebieg głównych tras rowerowych układu miejskiego;
  - 7) pomnik przyrody;
  - 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - 9) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
  - 10) izofona hałasu drogowego L<sub>dwn</sub> – 70dB wg mapy akustycznej Krakowa z 2012 r;
  - 11) izofona hałasu drogowego L<sub>n</sub> – 65dB wg mapy akustycznej Krakowa z 2012 r;
  - 12) izofona hałasu od linii tramwajowej L<sub>dwn</sub> – 70dB wg mapy akustycznej Krakowa z 2012 r.

## **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 odniesieniu do legalnie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych:

- 1) ustala się możliwość ich przebudowy, remontu i odbudowy;
- 2) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy (w tym wskaźniki intensywności zabudowy) są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie następujących robót budowlanych:
  - a) remont,
  - b) przebudowa,
  - c) odbudowa, z zachowaniem parametrów i wskaźników zabudowy istniejących na dzień wejścia w życie planu miejscowego,
  - d) rozbudowa związana z dociepleniem obiektów budowlanych lub lokalizacją szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych;
- 3) o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, dla których wskaźnik wysokości został przekroczony, dopuszcza się roboty budowlane z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustalonych planem wskaźników;
- 4) zlokalizowanych na działkach budowlanych, dla których istniejący wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest mniejszy niż ustalony planem, dopuszcza się ich nadbudowę, z uwzględnieniem zasad określonych w części szczegółowej;
3. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
4. Obszar zabudowy śródmiejskiej, o którym mowa w przepisach odrębnych, obejmuje tereny: MW.2, MW.3, MW.4, MW.5, MW.6, MW.9, U.3, U.4, U.5.

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

#### **§ 7. 1. Ustala się elementy układu urbanistycznego podlegające ochronie:**

- 1) układ ulic;
- 2) zwarte pierzeje zabudowy;
- 3) wnętrza urbanistyczne kwartałów zabudowy;
- 4) układ urbanistyczny osiedla „Licht und Luft”;
- 5) dominanta przestrzenna – budynek Biprostału;
- 6) oś kompozycyjna ul. Królewskiej.
2. Ustala się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:
  - 1) wnętrza kwartałów zabudowy wymagają kształtowania, jako tereny zieleni urządzonej;
  - 2) Al. Kijowska i ul. Królewska winny być kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzoną;
  - 3) teren KDZT.2 wraz z terenem KP.1 – tzw. Rynek Krowoderski – wymaga kształtowania jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną przy uwzględnieniu następujących zasad:
    - a) spójnej kompozycji zagospodarowania terenów,
    - b) integracji przestrzeni placu z przyszłą stacją metra
    - c) wnętrza urbanistyczne należy kształtować przy wykorzystaniu narzędzi takich jak: światło, rzeźba, zieleń wysoka i niska, stopnie, rampy, płaszczyzny wodne, zróżnicowana posadzka;
3. Zasady odnoszące się do elewacji budynków:
  - 1) do wykończenia elewacji należy stosować materiały takie, jak: tynk, okładziny z cegły i kamienia naturalnego i sztucznego, szkło i aluminium;
  - 2) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w kolorze białym lub w odcieniach beżu, szarości; lub w naturalnych kolorach użytych materiałów;
  - 3) nakaz stosowania jednolitych odcieni kolorów tynków szlachetnych oraz okładzin

- kamiennych (w przypadku budynków istniejących zaleca się nawiązywanie do pierwotnie stosowanych);
- 4) dopuszcza się zróżnicowanie barwne na cofniętych lub wysuniętych partiach fasad (cokoły, pilastry, belkowania, obramienia okien) i innych elementach podziałów pionowych i poziomych;
  - 5) kształtowanie elewacji poprzez stosowanie zasad symetrii, podziałów i osi kompozycyjnych dla otworów okiennych;
  - 6) zakaz zabudowy balkonów i loggii;
  - 7) nakaz utrzymania lub odtworzenia wymiarów, profili, podziałów i proporcji oraz utrzymania jednolitej kolorystyki substancji zabytkowej stolarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych;
  - 8) zakaz ocieplania budynków w sposób powodujący zacieranie się artykulacji architektonicznej i detali architektonicznych;
4. Zasady kształtowania dachów:
- 1) nakaz zachowania istniejącego kształtu dachu, z możliwością doświetlenia poddaszy poprzez lukarny lub okna połaciowe, realizowane w osiach istniejących otworów, lub symetrycznie zgodnie z zasadami określonymi w części szczegółowej;
  - 2) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia dostosowanym do zabudowy sąsiedniej z tolerancją do 10%;
  - 3) dopuszcza się możliwość realizacji tarasów na dachach płaskich.
5. Zasady odnoszące się do lokalizowania urządzeń budowlanych:
- 1) odnośnie ogrodzeń: zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej;
  - 2) odnośnie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
    - a) zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności na elewacjach i dachach budynków frontowych i w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznej, z zastrzeżeniem §17 ust.4,
    - b) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej,
  - 3) zakaz lokalizacji innych urządzeń technicznych takich jak: maszynowni, szybów windowych, klimatyzatorów, zbiorników itp. na dachach budynków frontowych i w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznej. W przypadku lokalizacji tych urządzeń poza stroną frontową budynku, ich wysokość nie może przekraczać wysokości budynku frontowego.
6. Zasady lokalizowania obiektów tymczasowych:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących imprezom okolicznościowym, wyłącznie na czas trwania tych imprez, ale nie dłużej niż 150 dni.
7. Zasady lokalizowania obiektów małej architektury:
- 1) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury w całym obszarze objętym granicami planu;
  - 2) obiekty małej architektury należy dostosować formą do wnętrz urbanistycznych i przestrzeni publicznych poprzez stosowanie ujednoliconego wzornictwa.
8. Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:
- 1) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych, innych niż wskazane w § 4 pkt 16, w tym urządzeń reklamowych stanowiących szyldy, o wymiarach:
    - a) dla nośników płaszczyznowych: maksymalnie 1,5 m<sup>2</sup> powierzchni,

- b) dla nośników prostopadłych, tzw. wysięgników maksymalna odległość od elewacji do końca wysięgnika 0,8m, sztyld o wysokości do 0,6 m, na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m nad poziomem istniejącego terenu.;
- c) dla nośników lokalizowanych w witrynie - maksymalnie 30% powierzchni witryny.
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i sztyldów:
  - a) w sposób zasłaniający charakterystyczne detale architektoniczne budynku oraz zakłócający proporcje pomiędzy ścianami, a przeszkleniami,
  - b) powyżej linii 4 m, w tym w oknach na całej elewacji budynku, oraz na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynku;
  - c) więcej niż jednego urządzenia reklamowego, sztyldu, informującego o danym podmiocie i prowadzonej działalności, na elewacji frontowej budynku;
  - d) na ogrodzeniach.
- 4) nakaz każdorazowego dostosowania urządzeń reklamowych i sztyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku;
- 5) dopuszcza się lokalizację reklam w wiatach przystankowych komunikacji miejskiej;
- 6) dopuszcza się lokalizację słupów reklamowo-ogłoszeniowych z możliwą funkcją handlową – dostosowanych formą do wnętrz urbanistycznych zdominowanych przez współczesną architekturę, o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 2 m<sup>2</sup>.

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

- § 8. 1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i ochrony zieleni ustala się:
- 1) nakaz utrzymania i kształtowania zieleni ze szczególnym uwzględnieniem zieleni w pasach drogowych w oparciu o obowiązujące standardy zakładania i pielęgnacji terenów zieleni;
  - 2) nakaz utrzymania, uzupełnienia i pielęgnacji istniejących szpalerów i alei drzew wzdłuż ul. Królewskiej, i al. Kijowskiej;
  - 3) nakaz ochrony, kształtowania i uzupełnienia zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy;
  - 4) nakaz wykończenia elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenie dla gniazdowania ptaków.
2. W wyznaczonym Terenie MW.5 znajduje się pomnik przyrody ustanowiony Rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Małopolskiego z dnia 13 kwietnia 2004 r. – wiaź szypułkowy;
  3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
    - 1) tereny mieszkaniowe oraz te tereny na których przewiduje się usługi podlegające ochronie akustycznej należy zakwalifikować jak do strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
    - 2) dla pozostałych terenów nie określa się w planie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.
  4. Na rysunku planu wskazano tereny stanowiące obszar narażony na niebezpieczeństwo zalania wodą w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły zgodnie z zasięgiem wskazanym na mapach zagrożenia powodziowego.
  5. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu orientacyjnej granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 450.
  6. W obszarze objętym ustaleniami planu obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji

i zagospodarowania terenów dla prowadzenia działalności w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów, z wyjątkiem składowania mas ziemnych w danym terenie, a związanych z realizacją inwestycji zgodnie z przeznaczeniem ustalonym dla tego terenu.

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

- § 9. 1. Oznacza się na rysunku planu budynek Akademii Sztuk Pięknych ul. **Juliusza Lea 27-29**, wpisany do rejestru pod nr. rej. A-1068, decyzja z dnia 24.11.1997 r.
2. Obejmuje się ochroną konserwatorską i oznacza na rysunku planu następujące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) **ul. Kronikarza Galla 4 kamienica** zbudowana w 1933 r.;
  - 2) **ul. Kronikarza Galla 6 kamienica** zbudowana w 1932 r.;
  - 3) **ul. Królewska 57 biurowiec BIPROSTAL** zbudowany w 1964 r.;
  - 4) **ul. Kazimierza Wielkiego 82 willa** zbudowana w 1921 r.;
  - 5) **ul. Nowowiejska 4 kamienica** zbudowana ok. 1935 r.;
  - 6) **ul. Nowowiejska 5 dom mieszkalny (dawna Fabryka Tutek)** zbudowana w latach 1912-1914;
  - 7) **ul. Nowowiejska 7 kamienica** zbudowana ok. 1910 r., nadbudowana po 1945 r.;
  - 8) **ul. Nowowiejska 9 kamienica** zbudowana w 1911 r.;
  - 9) **ul. Nowowiejska 24 kamienica** zbudowana w 1931 r.;
  - 10) **ul. Nowowiejska 28 kamienica** zbudowana w 1930 r.;
  - 11) **ul. Nowowiejska 31a kamienica** zbudowana w 1934 r.;
  - 12) **ul. Nowowiejska 31b kamienica** zbudowana w 1935 r.;
  - 13) **ul. Nowowiejska 35 kamienica** zbudowana w 1937 r.;
  - 14) **ul. Królewska 56-58-60-62-64-66-68-70-72-74-76-78-80-Nowowiejska 20 – zespół zabudowy na osiedlu Licht und Luft**, zbudowany w 1941 r.;
  - 15) **ul. Królewska – schron przeciwlotniczy LS-Deeckungsgraben** zbudowany w roku 1944 r.;
  - 16) **ul. Juliusza Lea 21a kamienica** zbudowana w 1937 r.;
  - 17) **ul. Juliusza Lea 21b kamienica** zbudowana w 1932 r.;
  - 18) **ul. Juliusza Lea 33a kamienica** zbudowana w 1934 r.;
  - 19) **ul. Juliusza Lea 39 kamienica** zbudowana w 1937 r.;
  - 20) **ul. Juliusza Lea 41 kamienica** zbudowana w 1937 r.;
  - 21) **ul. Urzędnicza 42 kamienica** zbudowana w 1933 r.;
  - 22) **ul. Urzędnicza 44 kamienica** zbudowana w 1934 r.;
  - 23) **ul. Urzędnicza 46 kamienica** zbudowana w 1934 r.;
  - 24) **ul. Urzędnicza 48 kamienica** zbudowana w latach 1933-1934;
  - 25) **ul. Urzędnicza 54 kamienica** zbudowana w 1938 r.;
  - 26) **ul. Urzędnicza 60 kamienica** zbudowana w 1938 r.;
  - 27) **ul. Urzędnicza 62 kamienica** zbudowana w 1938 r.;
  - 28) **ul. Chocimska 35 kamienica** zbudowana w latach 30. XX w.;
3. W odniesieniu do obiektów o których mowa w ust. 2 ustala się ochronę konserwatorską na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.



4. Zakazuje się stosowania do robót budowlanych w obiektach zabytkowych, takich materiałów budowlanych, które zacierają historyczne, stylowe cechy tych obiektów.
5. Obszar objęty planem znajduje się w konserwatorskiej strefie nadzoru archeologicznego.

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

- § 10. 1. Jako główne przestrzenie publiczne w obszarze objętym granicami planu ustala się:
- 1) plac przy ulicy Królewskiej, pomiędzy aleją Kijowską i ulicą Nowowiejską;
  - 2) ulica Królewska;
  - 3) ulica Kazimierza Wielkiego;
  - 4) ulica Juliusza Lea;
  - 5) ulica Kronikarza Galla;
  - 6) aleja Kijowska;
  - 7) ulica Nowowiejska;
  - 8) ulica Urzędnicza.
2. 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;
  - 2) nakaz realizacji i utrzymania 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, Juniperus.
  - 3) nakaz projektowania i realizacji oświetlenia przestrzeni publicznych;
  - 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym z dysfunkcją wzroku.

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

- § 11. 1. Ze względu na specyfikę obszaru objętego ustaleniami planu (*kwartałowy układ zabudowy w pełni zainwestowany*), nie ustala się zasad i warunków przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

#### **Zasady utrzymania, przebudowy, remontu i 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 obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się likwidację (odłączenie, rozbiórkę) dotychczasowych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 4) powiązanie obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
  - 5) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
  - 6) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
    - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
    - 2) obszar planu znajduje się w zasięgu podstawowej strefy zaopatrzenia w wodę o rzędnej linii ciśnień wynoszącej średnio 250,0 m n.p.m;
    - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  100 mm;
    - 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.
  3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
    - 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej;
    - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej o średnicy nie mniejszej niż  $\phi$  300 mm;
    - 3) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej z uwzględnieniem rozwiązań:
      - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
      - b) spowalniających odpływ,
      - c) zwiększających retencję;
  4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.
  5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
    - 1) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, gaz ziemny, alternatywne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną;
    - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci ciepłowniczej o następujących parametrach:
      - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci cieplnej, 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, jako podstawowego źródła ciepła.
  6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
    - 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
    - 2) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

- 3) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową doziemną;
  - 4) minimalny przekrój przewodów niskiego i średniego napięcia - 35 mm<sup>2</sup>;
  - 5) możliwość budowy stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnątrzowych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
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;
  - 2) w przypadku realizacji obiektów linowych obowiązuje wykonanie jako kablowa sieć doziemna.

### **Zasady utrzymania, przebudowy, remontu, rozbudowy i budowy komunikacji**

- § 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, reprezentują drogi publiczne:
    - a) drogę klasy zbiorczej: **KDZT.1**, ul. Królewska - 1x2, z wbudowanym w jezdnię torowiskiem tramwajowym;
    - b) drogę klasy zbiorczej – część drogowa – tzw. Rynku Krowoderskiego: **KDZT.2**, ul. Królewska - 1x2, z wbudowanym w jezdnię torowiskiem tramwajowym;
    - c) drogę klasy zbiorczej: **KDZT.3**, ul. Królewska – 1x2, z wbudowanym w jezdnię torowiskiem tramwajowym
    - d) drogi klasy lokalnej:
      - **KDL.1**, ul. Kazimierza Wielkiego - 1x2,
      - **KDL.2**, ul. Lea - 1x2,
      - **KDL.3**, al. Kijowska, część południowa- 1x2,
      - **KDL.4**, al. Kijowska, część północna - 1x2,
      - **KDL.5**, ul. Nowowiejska, część południowa - 1x2,
      - **KDL.6**, ul. Nowowiejska, część północna - 1x2,
      - **KDL.7**, ul. Urzędnicza, część południowa - 1x2,
      - **KDL.8**, ul. Urzędnicza, część północna - 1x2;
  - 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
    - **KDD.1**, ul. Kronikarza Galla, część południowa - 1x2,
    - **KDD.2**, ul. Kronikarza Galla, część północna - 1x2,
    - **KDD.3**, ul. Chocimska;
  - 3) W obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach:
    - a) KDL.1,
    - b) KDL.2,
    - c) KDL.7,
    - d) KDL.8
    - e) KDD.1,KDD.2;

- 4) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod:
  - a) droga klasy zbiorczej **KDZT.1- KDZT.3** – do 53 m,
  - b) drogi klasy lokalnej **KDL.1 – KDL.8** - do 38 m,
  - c) drogi klasy dojazdowej **KDD.1 – KDD.3** – do 11 m;
2. Zaznacza się przebieg ogólnomiejskiego układu tras rowerowych w terenach **KDZT.1, KDZT.2, KDZT.3, KDL.3, KDL.4**. Dopuszcza się dodatkowo - we wszystkich terenach komunikacji oraz w terenie **KP.1** - lokalizację innych, niewyznaczonych na rysunku planu, tras rowerowych.
3. 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.
4. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, nadbudowie jednej kondygnacji i w związku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza lub lokalu oraz dla budynków, dla których ustalenia planu umożliwiają zwiększenie ich kubatury poprzez prowadzenie robót budowlanych polegających na dociepleniu oraz lokalizacji szybów windowych i klatek schodowych zewnętrznych, nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania;
  - 2) określa się liczbę miejsc do parkowania (minimalną i maksymalną), wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części – według poniższych wskaźników:
    - a) budynki w zabudowie wielorodzinnej – min. 0,5 – maks.1 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) hotele – min. 3 – maks.7 miejsc na 100 pokoi,
    - c) domy studenckie - min. 3 – maks. 7 miejsc na 100 łózek,
    - d) internaty, domy dziecka - min. 2 - maks. 5 miejsc na 100 łózek,
    - e) domy zakonne – min. 2 – maks. 5 miejsc na 1 dom,
    - f) budynki oświaty – min. 5 – maks. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - g) budynki szkolnictwa wyższego, nauki – min. 5 – maks. 10 miejsc na 100 zatrudnionych, dodatkowo - jeśli ze studentami – min. 2 – maks. 5 miejsc na 100 studentów,
    - h) budynki opieki zdrowotnej – min. 7 maks. 15 miejsc na 100 łózek,
    - i) budynki opieki społecznej i socjalnej – min. 5 – maks. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - j) budynki obsługi bankowej – min. 5 – maks. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - k) obiekty handlu: o 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej – min. 10 – maks. 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
    - l) budynki gastronomii – min. 3 – maks. 7 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - m) budynki innych usług - min. 5 - maks. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - n) budynki biur – min. 5 maks. 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) wyznacza się, dla obiektów określonych w pkt 2, ilości miejsc postojowych dostępnych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową - nie mniej niż 1 miejsce na kartę postojową na rodzaj obiektu;

- 4) określa się dla nowo budowanych obiektów minimalną liczbę stanowisk postojowych rowerów, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
    - a) budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej - 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - b) domy studenckie - 30 miejsc na 100 łózek,
    - c) budynki opieki zdrowotnej - 5 miejsc na 100 łózek,
    - d) budynki handlu: objekty 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - e) budynki gastronomii - 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - f) budynki innych usług - 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - g) budynki biur - 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 5) miejsca parkingowe należy wykonać jako naziemne lub podziemne;
  - 6) 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 zgłoszenia;
  - 7) dodatkowe miejsca parkowania dla samochodów osobowych mogą być projektowane także w obrębie terenów dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych - jako pasy i zatoki postojowe lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.
5. W zakresie obsługi komunikacją zbiorową obszar planu znajduje się w zasięgu przystanków linii tramwajowych i autobusowych w ul. Królewskiej oraz linii autobusowych w al. Kijowskiej.

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

### **ROZDZIAŁ III** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

- § 15.** 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 większe;
  - 2) dojścia piesze, ciągi piesze, trasy rowerowe, dojazdy i drogi wewnętrzne, zapewniające skomunikowanie terenu działki ewidencyjnej (objętej projektem zagospodarowania terenu lub zgłoszeniem) z drogami publicznymi, niewyznaczone na rysunku planu;
  - 3) miejsca parkingowe,
  - 4) obiekty małej architektury;

- § 16. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolem **MW.1** do **MW.7** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych na następujących zasadach:
- 1) udział funkcji usługowej w przeznaczeniu podstawowym, może wynosić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku;
  - 2) dopuszcza się zwiększenie udziału funkcji usługowej do 100% powierzchni całkowitej budynku w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Królewskiej, z wyłączeniem obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w § 9 ust. 2.
3. Ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
  - 2) zakaz rozbudowy istniejących obiektów, z wyłączeniem robót budowlanych polegających na dobudowie wind towarowo - osobowych i klatek schodowych od strony wnętrza kwartału oraz termoizolacji;
  - 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddaszy na funkcję mieszkaniową, bez zmiany gabarytów budynków;
  - 4) dla obiektów oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddaszy na funkcję mieszkaniową z możliwością zmiany gabarytu budynku, z uwzględnieniem dopuszczanej maksymalnej wysokości zabudowy, ale nie więcej niż o jedną kondygnację;
  - 5) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%, a dla działek lub ich części położonych w pasie o szerokości 50 m wzdłuż ul. Królewskiej 10%;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) w terenie MW.1: 2,5 – 6,0,
    - b) w terenie MW.2: 1,2 - 6,0,
    - c) w terenie MW.3: 1,5 – 5,0,
    - d) w terenie MW.4: 2,0 – 4,0,
    - e) w terenie MW.5: 1,9 -7,0,
    - f) w terenie MW.6: 1,0 – 4,0,
    - g) w terenie MW.7: 1,0 – 5,0,
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) w terenie MW.1 - 25 m,
    - b) w terenach: MW.2, MW.3, MW.4, MW.5, MW.6, MW.7 - 21 m;
4. W wyznaczonych terenach znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
- 1) w Terenie **MW.1**:
    - a) **kamienica** zbudowana w 1933 r., **ul. Kronikarza Galla 4**, dla której ustala się:
      - nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i jednolitej kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
      - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
    - b) **kamienica** zbudowana w 1932 r., **ul. Kronikarza Galla 6**, dla której ustala się:

- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i jednolitej kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
- 2) w Terenie **MW.2**:
- a) **willa** zbudowana w 1921 r., **ul. Kazimierza Wielkiego 82**, dla której ustala się nakaz ochrony bryły, gabarytów, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji wraz ze stolarką bramną oraz formą i jednolitą kolorystyką stolarki okiennej (zachowanie bądź odtworzenie);
  - b) **dom mieszkalny (dawna Fabryka Tutek)** zbudowana w latach 1912-1914, **ul. Nowowiejska 5**, dla której ustala się nakaz ochrony bryły, gabarytów, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji wraz ze stolarką bramną oraz formą i jednolitą kolorystyką stolarki okiennej (zachowanie bądź odtworzenie);
  - c) **kamienica** zbudowana ok. 1910 r., nadbudowana po 1945 r., **ul. Nowowiejska 7**, dla której ustala się:
    - nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej,
    - nakaz przywrócenia pierwotnej formy stolarki okiennej,
    - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
    - dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację oraz zmianę sposobu użytkowania poddasza z doświetleniem w formie okien połaciowych w elewacji frontowej i okien połaciowych lub lukarn w elewacji tylnej, w osiach istniejących otworów;
  - d) **kamienica** zbudowana w 1911 r., **ul. Nowowiejska 9**, dla której ustala się:
    - nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji wraz ze stolarką bramną oraz formą i jednolitą kolorystyką stolarki okiennej (zachowanie bądź odtworzenie) oraz balkonów,
    - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
    - dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację oraz zmianę sposobu użytkowania poddasza z doświetleniem w formie okien połaciowych w elewacji frontowej i okien połaciowych lub lukarn w elewacji tylnej, w osiach istniejących otworów;
- 3) w Terenie **MW.3**:
- a) **kamienica** zbudowana ok. 1935 r., **ul. Nowowiejska 4**, dla której ustala się nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji wraz ze stolarką bramną oraz formą i jednolitą kolorystyką stolarki okiennej (zachowanie bądź odtworzenie);
  - b) **kamienica** zbudowana w 1938 r., **ul. Urzędnicza 54**, dla której ustala się:
    - nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym formy i kolorystyki stolarki bramnej oraz stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),

- dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
- c) **kamienica** zbudowana w 1938 r., **ul. Urzędnicza 60**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
- d) **kamienica** zbudowana w 1938 r., **ul. Urzędnicza 62**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
- 4) w Terenie **MW.4**:
- a) **kamienica** zbudowana w 1931 r., **ul. Nowowiejska 24**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji,
  - dopuszcza się zastosowanie lukarn w elewacji tylnej budynku;
- b) **kamienica** zbudowana w 1930 r., **ul. Nowowiejska 28**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
- c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub lukarn lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku,
- d) **zespół zabudowy na osiedlu Licht und Luft**, zbudowany w 1941 r., **ul. Królewska 56-58-60-62-64-66-68-70-72-74-76-78-80-Nowowiejska 20**, dla którego ustala się:
- nakaz ochrony bryły, gabarytów, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji wraz ze stolarką bramną (zachowanie lub odtworzenie)



- oraz formą i jednolitą kolorystyką stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
- dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza, z doświetleniem wyłącznie w formie okien połaciowych w osiach otworów niższych kondygnacji;
- e) **schron przeciwlotniczy LS-Deeckungsgraben** zbudowany w roku 1944 r., **ul. Królewska**, znajduje się na dziedzińcu bloków, na dz. 803/21 obr. 4 Krowodrza, dla którego ustala się nakaz zachowania i ochrony;
- f) **kamienica** zbudowana w 1937 r., **ul. Juliusza Lea 21a**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony bryły i gabarytów budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza.
- g) **kamienica** zbudowana w 1932 r., nadbudowana w 1939 r., **ul. Juliusza Lea 21b**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie) oraz balustrady balkonu,
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z doświetleniem w formie okien połaciowych,
  - dopuszcza się zmianę użytkowania poddasza poprzez podniesienie w elewacji tylnej, ścianki kolankowej na całej szerokości budynku,
  - dopuszcza się zastosowanie lukarn w elewacji tylnej budynku w osiach otworów okiennych.
- h) **kamienica** zbudowana w 1933 r., **ul. Urzędnicza 42**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
- i) **kamienica** zbudowana w 1934 r., **ul. Urzędnicza 44**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;

- j) **kamienica** zbudowana w 1934 r., **ul. Urzędnicza 46**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
- k) **kamienica** zbudowana w latach 1933-1934, **ul. Urzędnicza 48**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym formy i kolorystyka stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - nakaz zachowania i ochrony nadświetla (część stolarki bramnej),
  - nakaz przywrócenia formy skrzydłom drzwiowym (część stolarki bramnej),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji.
- 5) w Terenie **MW.5**:
- a) **kamienica** zbudowana w 1934 r., **ul. Nowowiejska 31a**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji,
  - dopuszcza się zastosowanie lukarn w elewacji tylnej budynku;
- b) **kamienica** zbudowana w 1935 r., **ul. Nowowiejska 31b**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej i witryn sklepowych (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji,
  - dopuszcza się zastosowanie lukarn w elewacji tylnej budynku;
- c) **kamienica** zbudowana w 1937 r., **ul. Nowowiejska 35**, dla której ustala się:

- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z doświetleniem w formie okien połaciowych dopuszcza się zastosowanie lukarn w elewacji tylnej budynku;
- d) **kamienica** zbudowana w 1934 r., **ul. Juliusza Lea 33a**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
- e) **kamienica** zbudowana w 1937 r., **ul. Juliusza Lea 39**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z podniesieniem kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;
- f) **kamienica** zbudowana w 1937 r., **ul. Juliusza Lea 41**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się lokalizację wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórza,
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z doświetleniem w formie okien połaciowych w elewacji frontowej, w elewacji tylnej okien połaciowych lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku;
- g) **kamienica** zbudowana w latach 30. XX w., **ul. Chocimska 35**, dla której ustala się:
- nakaz ochrony formy architektonicznej budynku, kształtu dachu, artykulacji, kompozycji i dekoracji elewacji, w tym stolarki bramnej oraz formy i kolorystyki stolarki okiennej (zachowanie lub odtworzenie),
  - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza bez naruszania linii gzymsu, z możliwością podniesienia kalenicy w niezbędnym zakresie, z doświetleniem w formie okien połaciowych i/lub poprzez podniesienie ścianki kolankowej na całej szerokości budynku, cofniętej od lica elewacji;

- § 17. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone symbolem **MW.8** do **MW.9** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji funkcji usługowych, przy czym udział funkcji usługowej w przeznaczeniu podstawowym może wynosić maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku.
  3. Ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w terenie MW.9;
    - 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu lub lokalizację nowej zabudowy w terenie MW.8;
    - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
    - 4) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 30%;
    - 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) w terenie MW.8: 0,4 - 1,2,
      - b) w terenie MW.9: 1,0 - 1,5,
    - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
      - a) w terenie MW.8: 17 m,
      - b) w terenie MW.9: 21 m.
- § 18. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolem **U.1** do **U.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. Ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
    - 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów z wyłączeniem robót budowlanych polegających na dobudowie wind i klatek schodowych i termoizolacji;
    - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego 10%;
    - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) w terenie U.1: 4,0 - 4,6,
      - b) w terenie U.2: 0,9 - 4,5,
      - c) w terenie U.3: 1,0 - 1,2,
      - d) w terenie U.4: 2,0 - 2,4,
      - e) w terenie U.5: 2,2 - 2,4;
    - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
      - c) w terenie U.1: 30 m,
      - d) w terenie U.2: 17 m,
      - e) w terenach U.3 i U.5: 21 m,
      - f) w terenie U.4: 25 m.
  3. W wyznaczonym terenie **U.1** znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: **ul. Królewska 57, biurowiec BIPROSTAL** zbudowany w 1964 r., dla którego ustala się nakaz ochrony mozaiki na elewacji od ul. Królewskiej.
  4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) na budynku o którym mowa w ust. 3 do maksymalnej wysokości zabudowy 58m (wysokość bezwzględna 266m n. p. m.)

- § 19. 1. Wyznacza się Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami **ZPz.1 do ZPz.11**, o przeznaczeniu podstawowym pod zieleńce wewnątrz kwartałów zabudowy.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) nakaz komponowania, utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni urządzonej;
  - 2) zakaz lokalizacji:
    - a) zabudowy;
    - b) ogrodzeń;
    - c) parkingów;
    - d) urządzeń reklamowych.
  - 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%.
- § 20. 1. Wyznacza się Teren placu oznaczony symbolem **KP.1** o przeznaczeniu podstawowym pod plac – niedrogowa część tzw. Rynku Krowoderskiego.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji:
    - a) parkingów naziemnych z wyłączeniem parkingów dla rowerów;
    - b) ogrodzeń;
    - c) wszelkich urządzeń reklamowych.
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) obiektów małej architektury między innymi: lamp oświetleniowych, których maksymalna wysokość nie może przekroczyć 5 m, fontanny i/lub pomnika, urządzeń do zabawy dla dzieci,
    - b) parkingu podziemnego, jedno- lub wielokondygnacyjnego, stanowiącego całość techniczno – użytkową, wraz z rampą zjazdową oraz związanych z nimi, niezbędnych urządzeń budowlanych,
    - c) podziemnej stacji metra stanowiącej całość techniczno – użytkową wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi,
    - d) naziemnych urządzeń technicznych, związanych z podziemnymi obiektami budowlanymi przy czym nakazuje się ich wkomponowanie w obiekty małej architektury,
    - e) nowych komponowanych nasadzeń zieleni, wg opracowanego, spójnego projektu zieleni,
    - f) schodów i ramp stanowiących między innymi połączenie komunikacyjne pomiędzy terenem placu i obiektami budowlanymi znajdującymi się w terenie MW.2,
    - g) pawilonu kawiarniano – wystawowego, dla którego ustala się:
      - maksymalna wysokość zabudowy 5 m,
      - dach płaski,
      - elewacje wykończone z wykorzystaniem materiałów budowlanych spośród wskazanych: beton architektoniczny, szkło, aluminium, okładziny z kamienia naturalnego, sztucznego kamienia oraz drewno,
    - h) sezonowych ogródków gastronomicznych.
  - 3) nakaz:
    - a) wykończenia posadzki placu oraz wykonania obiektów małej architektury z wykorzystaniem materiałów budowlanych odpowiadającym wymaganiom technicznym, funkcjonalnym i użytkowym, wg spójnego projektu, z dopuszczeniem różnorodnej kolorystyki,

- b) możliwie maksymalnej ochrony istniejącej zieleni szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu;
- 4) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 30%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

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

- 1) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZT.1 – KDZT.3**;
  - 2) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone symbolami **KDL.1 – KDL.8**;
  - 3) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **KDD.1 - KDD.3**.
2. Dla poszczególnych terenów dróg, wymienionych w ust. 1, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, wyznaczonych na Rysunku Planu.
3. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowę drogową, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami;
  - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;
  - 3) zieleni towarzyszącej - obiektów małej architektury;
  - 4) kiosków handlowych wbudowanych w wiaty przystanków komunikacji miejskiej;
  - 5) obiektów podziemnej komunikacji szynowej (tunele szlakowe, przystanki);
  - 6) sezonowych ogródków gastronomicznych.
5. Przy zagospodarowaniu terenu KDZT.2 należy uwzględnić ustalenia dla terenu tzw. Rynku Krowoderskiego.
6. W terenach KDZT.1, KDZT.3 KDL.3 i KDL.4 obowiązuje nakaz utrzymania, uzupełnienia i pielęgnacji istniejących szpalerów i alei drzew – zieleni przyulicznej, której zasięg został określony na rysunku planu.

## **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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