

**UCHWAŁA NR XCIX/2582/18
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 11 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej”, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa.

2. Granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr CXVI/1822/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon ulicy Rajskiej” i obejmują obszar położony w centralnej części Krakowa, w Dzielnicy I Stare Miasto, ograniczony ulicami: Karmelicką, Podwale, Studencką, Garncarską, Krupniczą, al. Adama Mickiewicza, Czarnowiejską, Piotra Michałowskiego.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 20,9 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 I** 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 wartości kulturowych - ze względu na historyczne zespoły urbanistyczne i walory krajobrazowe (krajobraz miejski) - w tym ochronę przestrzeni Strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO;
- 2) ochrona sylwety Starego Miasta - ze względu na wysokie wartości historyczne, kulturowe, urbanistyczne i kompozycyjne, oraz duże znaczenie dla równowagi przestrzennej miasta i jego atrakcyjności;
- 3) kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne;
- 4) ochrona i kształtowanie istniejącej zieleni w przestrzeniach publicznych i wnętrzach kwartałów;
- 5) stworzenie warunków dla przeprowadzania procesu rewitalizacji.

**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 oraz ich nadziemnych lub podziemnych części;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania elewacji budynków za wyjątkiem:
 - a) okapu, gzymsu, balkonu, loggii lub daszku nad wejściem,
 - b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii lokalizacyjnej** – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie można sytuować zewnętrznej krawędzi ściany budynku w poziomie parteru. Linia ma na celu lokalizację chodnika lub ukształtowanie podcieni;
- 9) **linii regulacyjnej** – należy przez to rozumieć linię, która dzieli wyznaczony teren o określonym przeznaczeniu (lub jego fragment) na części o odmiennych warunkach zabudowy i zagospodarowania;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566);
- 11) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu zewnętrznego budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 12) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 13) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 15) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem;
- 16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r.

poz. 1332 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 12 i 317), mierzona od poziomu terenu istniejącego a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;

- 18) **wysokości bezwzględnej zabudowy** – należy przez to rozumieć rzędną wyrażoną w metrach nad poziomem morza, której wielkości nie mogą przekroczyć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 12 i 317);
- 19) **wysokości górnej krawędzi elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość mierzona od poziomu terenu do poziomu okapu połaci dachowej, a dla elewacji ze ścianą szczytową wysokość mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy;
- 20) **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;
- 21) **wielkogabarytowych obiektach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe i tablice reklamowe w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), umieszczone na budynkach lub budowlach a także wolnostojące:
 - a) **plaszczyznowe** o powierzchni ekspozycji większej niż – 5 m²,
 - 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;
- 22) **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;
- 23) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek posadowiony najbliżej drogi publicznej;
- 24) **oficynach** – należy przez to rozumieć budynki inne niż budynki frontowe lub boczne i tylne części kubaturowe budynku frontowego usytuowane w głębi działki;
- 25) **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;
- 26) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

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) a także adresy nieruchomości – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy i adresy istniejące oraz stosowane w dniu sporządzenia projektu planu.

4. Oznaczenie i przebieg granic działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i na rysunku planu odnoszą się do stanu istniejącego w dniu sporządzenia projektu planu.

Oznaczenia zastosowane na rysunku planu

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

- 1) **granica obszaru objętego planem;**

- 2) **linie rozgraniczające;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
- 4) **obowiązujące linie zabudowy;**
- 5) **nieprzekraczalna linia lokalizacyjna;**
- 6) **linie regulacyjne;**
- 7) **strefy zielonych alei;**
- 8) **strefy zieleni wewnątrz urbanistycznych w kwartałach zabudowy;**
- 9) **przebieg ciągu pieszego;**
- 10) **strefy budowy lub rozbudowy;**
- 11) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
 - a) **MW/U.1 – MW/U.13 - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod: zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub usługowymi lub mieszkalno-usługowymi,
 - b) **U.1, U.2, U.3, U.5– Tereny zabudowy usługowej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
 - c) **U.4, U.12 – Tereny zabudowy usługowej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego,
 - d) **U.6 – Teren zabudowy usługowej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia,
 - e) **U.7, U.8, U.9, U.10, U.11 – Tereny zabudowy usługowej** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki,
 - f) **U.13, U.14, U.15 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania oraz pozostałych usług,
 - g) **U.16 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty,
 - h) **U.17 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, wystawiennictwa,
 - i) **ZP.1, ZP.2, ZP.4 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod skwery, zieleńce, ogrody, zieleń wewnątrz kwartałów zabudowy, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
 - j) **ZP.3, ZP.5 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki i ciągi piesze,
 - k) **Tereny komunikacji z podziałem na:**
 - **KDZ.1 – Teren drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej,
 - **KDLT.1, KDLT.2 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej wraz z torowiskiem tramwajowym,
 - **KDL.1, KDL.2 - Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy lokalnej,
 - **KDD.1 - KDD.9 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Elementy informacyjne planu, oznaczone na rysunku planu, niestanowiące ustaleń planu:

- 1) główne ciągi i osie widokowe;
- 2) granice układu urbanistycznego „Piasek” wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 4) elewacje budynków wpisane do rejestru zabytków;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) oznaczenie budynków w dawnej Rządowej Fabryce Tytoniu i Cygar;
- 7) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji stanowisk archeologicznych;
- 8) obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 9) granica zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat ($Q_{1\%}$) w scenariuszu całkowitego zniszczenia wałów - na podstawie map zagrożenia powodziowego;
- 10) pomnik przyrody;
- 11) izofona hałasu drogowego LDWN=70 dB wg Mapy akustycznej Miasta Krakowa z 2017 r;
- 12) izofona hałasu drogowego LN=65 dB wg Mapy akustycznej Miasta Krakowa z 2017 r;
- 13) przebieg głównych tras rowerowych układu miejskiego;
- 14) obszar możliwej lokalizacji tras metra (wg Studium);
- 15) granica obszaru możliwej lokalizacji przystanku metra (wg Studium);
- 16) historyczny przebieg dawnej Młynówki Królewskiej;
- 17) numery adresowe budynków wg mapy zasadniczej;
- 18) granice i numery działek ewidencyjnych wg mapy zasadniczej.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU

Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego i ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się elementy układu urbanistycznego podlegające ochronie:

- 1) historyczny układ urbanistyczny wraz z siatką ulic;
- 2) pierzeje zabudowy ulic i placów;
- 3) wnętrza urbanistyczne kwartałów zabudowy;
- 4) ustalona wysokość kwartałów zabudowy z zachowaniem zróżnicowanej wysokości górnych krawędzi elewacji i kalenic budynków.

2. Ustala się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) wnętrza urbanistycznych kwartałów zabudowy winny być kształtowane jako tereny zieleni urządzonej wraz z niezbędnymi dojściami i ciągami pieszymi, placami spacerowymi i obiektami małej architektury;
- 2) aleja Adama Mickiewicza oraz ulice Rajska, Krupnicza, Czysta, Dolnych Młynów i Czarnowiejska winny być kształtowane jako przestrzenie publiczne z zielenią urządzoną;
- 3) plac Księdza Mieczysława Kuznowicza winien być kształtowany jako przestrzeń publiczna z zielenią urządzoną i obiektami małej architektury;

4) obszar pomiędzy ulicami Karmelicką a Dolnych Młynów - z wyłączeniem części terenu przeznaczonego do zabudowy - winien być kształtowany jako zieleń urządzonej stanowiąca przestrzeń publiczną.

3. Dla zapewnienia ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego oraz ładu przestrzennego ustala się:

1) nakazy:

a) rewitalizacji i rehabilitacji istniejącej zabudowy poprzez:

- zachowanie i uczynienie historycznych struktur przestrzennych, w tym uporządkowanie wnętrza kwartałów zabudowy,
- utrzymanie istniejącego wysokiego stopnia jednorodności stylowej historycznych zespołów zabudowy,
- rehabilitację zabudowy i zahamowanie degradacji zabytkowych obiektów i zespołów,
- maksymalne utrzymanie istniejącej struktury funkcjonalnej,
- osiągnięcie jak najwyższych standardów w zakresie wyposażenia przestrzeni publicznych w obszarze planu, stanowiącym część Strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO,

b) ochrony i kształtowania wnętrza urbanistycznych kwartałów zabudowy, poprzez:

- zachowanie lub wprowadzanie i uzupełnianie zieleni,
- dopuszczenie rozbiórki nieujętych w ewidencji zabytków obiektów budowlanych o niskiej wartości technicznej i estetycznej, obiektów garażowych i tymczasowych,
- prowadzenie prac konserwatorskich (w tym restauracji i rekonstrukcji) obiektów budowlanych stanowiących wyposażenie zieleni,

c) kształtowania zabudowy zmierzającej do tworzenia zabudowy kwartałowej - poprzez lokalizację nowych budynków jedynie jako uzupełnienia zabudowy kwartałowej,

d) kształtowania przestrzeni placów miejskich z uwzględnieniem posadzek, powierzchni utwardzonych, elementów małej architektury, oświetlenia, zieleni,

e) kształtowania i komponowania zieleni jako integralnej części otoczenia sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem obiektów małej architektury i oświetlenia,

f) nawiązania skalą i kompozycją nowoprojektowanych budynków do istniejących form zabudowy,

g) kształtowania wysokiej jakości formy architektonicznej obiektów,

h) dostosowania skali i formy małej architektury do charakteru wnętrza urbanistycznych,

i) przy iluminacji obiektów – nakaz zastosowania oświetlenia podkreślającego walory architektoniczne obiektu oraz uwzględniającego zasadę ukazywania obiektów iluminowanych w kontekście otoczenia;

2) zakazy:

a) realizacji nowych dominant,

b) utrwalania i lokalizowania dysharmonijnej zabudowy o niskich standardach, walorach użytkowych i estetycznych,

c) stosowania elementów rustykalnych i obcych kulturowo;

3) wyznacza się **strefę budowy lub rozbudowy**, której zasięg zaznaczono na rysunku planu. W obrębie tej strefy ustala się dopuszczenie budowy nowych budynków lub rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad zabudowy, parametrów i wskaźników ustalonych

w niniejszej uchwale. Poza granicami tej strefy mogą być lokalizowane podziemne części budynku - jeśli nie jest to sprzeczne z ustaloną na rysunku planu *strefą zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy*, okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściami, a także zewnętrzne części budynku stanowiące: schody pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych lub zapisów zawartych w ustaleniach szczegółowych planu – z zastrzeżeniem dopuszczenia poza tą strefą robót budowlanych, o których mowa w §25 ust. 2 pkt 11 lit. e. **Strefa budowy lub rozbudowy** dotyczy terenów MW/U.3, MW/U.6, MW/U.8, MW/U.9, MW/U.13;

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz kształtowania pierzei zabudowy;
- 2) nakaz uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów oraz otoczenia przestrzeni publicznych, w tym:
 - a) kształtowanie wyrazistej przestrzeni z uwzględnieniem kontekstu miejsca,
 - b) przebudowę nawierzchni ulic i placów, ciągów pieszo-jezdnych, dojść i ciągów pieszych, placów spacerowych, z wykorzystaniem materiałów budowlanych odpowiadających wymaganiom technicznym, funkcjonalnym i użytkowym,
 - c) rekompozycję zespołów zieleni;
- 3) nakaz wkomponowania nowych przestrzeni publicznych w istniejący krajobraz miejski i strukturę miasta;
- 4) nakaz wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury o jednolitej kompozycji i wykonanych z materiałów odpowiadających wymaganiom technicznym, funkcjonalnym i użytkowym, takich jak: stal, beton, architektoniczny, aluminium, drewno, szkło, kamień naturalny wraz z ich imitacjami, bez używania elementów refleksyjnych, odbłaskowych i o jaskrawej barwie, z zastrzeżeniem § 29 ust. 2 pkt 5 lit. e;
- 5) nakaz oświetlenia według następujących zasad:
 - a) wykonanie oświetlenia kompleksowo dla poszczególnych ulic, placów, terenów zieleni i otoczenia obiektów publicznych,
 - b) iluminacja obiektów zabytkowych - według kompleksowych projektów,
 - c) wykonanie oświetlenia pozostałych obiektów jako niekonkurencyjnego dla walorów widokowych zabytków;
- 6) przy realizacji i utrzymaniu zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej: nakaz zastosowania kompozycji i właściwego doboru gatunkowego, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*.

2. Zasady lokalizowania obiektów małej architektury: dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury w całym obszarze planu.

3. Zasady dotyczące nawierzchni: 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.

Zasady zagospodarowania terenów, zasady kształtowania zabudowy

§ 8. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się strefę zabudowy śródmiejskiej obejmującą cały obszar planu.

3. 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 planem parametrów i wskaźników.

4. W celu ochrony wysokich wartości krajobrazowych obowiązuje kształtowanie nowych obiektów budowlanych w sposób podporządkowany specyfice miejsca, zapewniający harmonijne powiązania z otaczającym krajobrazem kulturowym.

5. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w całym obszarze planu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i śmietników od strony dróg publicznych.

6. Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczoną linią zabudowy (obowiązującą lub nieprzekraczalną) z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, z wyłączeniem dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych).

7. W odniesieniu do legalnie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się możliwość:

- 1) remontu i przebudowy;
- 2) odbudowy;
- 3) rozbudowy w zakresie docieplenia, przy uwzględnieniu zapisów odpowiednio § 13 lub § 14 z zakresu ustalonej ochrony obiektów zabytkowych;
- 4) rozbudowy w zakresie wykonania (niezależnie od ustaleń planu) szybów windowych (dla wind osobowo-towarowych) i zewnętrznych klatek schodowych – z zastrzeżeniem, że ww. dobudowane elementy nie mogą być lokalizowane od strony elewacji frontowej budynku lub od strony przestrzeni publicznych.

8. Dla legalnie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych, których:

- 1) wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem nadbudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) wysokość przekracza maksymalną wysokość zabudowy wyznaczoną w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych;
- 3) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w stanie istniejącym jest mniejszy niż ustalony w planie dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych nie powodujących dalszego zmniejszania tego wskaźnika.

9. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

10. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów usługowych i handlowych: kiosków, z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą pasażerów, lokalizowanych w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej.

11. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zakazy:
 - a) lokalizacji na kalenicach dachów, na połaciach dachowych od strony elewacji frontowej i przestrzeni publicznych oraz na ścianach budynków od strony elewacji frontowej i przestrzeni publicznych: anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych takich jak maszynownie

szybów windowych, klimatyzatory, zbiorniki - z wyjątkiem anten, masztów, stacji bazowych oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności, dopuszczonych w terenie U.6,

b) stosowania agresywnej (konkurencyjnej dla obiektów zabytkowych) kolorystyki i oświetlenia,

c) stosowania światła pulsującego i migającego;

2) dopuszczenia: na elewacjach frontowych i na ścianach budynków od strony sąsiadujących przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, takich jak klimatyzatory, z warunkiem ich lokalizacji w taki sposób, aby nie pozostawały w zasięgu widoczności pieszego użytkownika przestrzeni publicznych, (tj. np. na balkonie itp).

2. Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i szyldów:

1) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych obiektów reklamowych, z wyjątkiem służących wykonywaniu obowiązków związanych z informacją publiczną;

2) w zakresie wolnostojących urządzeń reklamowych ustala się:

a) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych, innych niż wielkogabarytowe urządzenia reklamowe:

- w terenach zieleni urządzonej (ZP.1 – ZP.5),

- w terenach komunikacji o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne, z wyjątkiem określonym w pkt 2 lit. b tiret piąte,

- w części terenu U.11, objętej **strefą zieleni wewnątrz urbanistycznych w kwartałach zabudowy**,

- w słupie powietrza nad drogami publicznymi i placami,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- wolnostojących urządzeń reklamowych typu szyld o wysokości do 0,6 m, na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m nad poziomem istniejącego terenu,

- wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych w formie trwale związanych z gruntem słupów plakatowo-reklamowych o wysokości do 4,2 m, powierzchni ekspozycji do 8,7 m², średnicy walca stanowiącego ekspozycję do 1,2 m, z kopułą stylizowaną na historycznych/zabytkowych kopułach o podstawie sześciokąta,

- wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych w formie trwale związanych z gruntem paneli reklamowych o wysokości do 2,5 m, szerokości do 1,6 m i głębokości do 0,3 m, o wymiarach tablicy reklamowej do 1,2 m szerokości i do 1,8 m wysokości,

- urządzeń w postaci tablic informacyjnych dla potrzeb realizacji funkcji wystawienniczych, jedynie w terenach oznaczonych symbolami (U.1-U.12 i U.16) oraz w terenach dróg publicznych, pod warunkiem, że: maksymalna powierzchnia ekspozycyjna tablicy informacyjnej nie przekroczy 3,0 m², maksymalna wysokość (wraz z mocowaniem) nie przekroczy 2,2 m, oraz że tablica informacyjna nie będzie kolidowała z istniejącą zielenią wysoką – nie spowoduje konieczności usunięcia bądź redukcji koron drzew lub krzewów,

- urządzeń reklamowych w ramach wiat przystankowych komunikacji miejskiej;

3) na obiektach budowlanych dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o powierzchni do 0,3 m² na następujących warunkach:

a) zakaz lokalizowania:

- w sposób zasłaniający okna i drzwi oraz charakterystyczne detale architektoniczne budynku (takie jak: gzyms, parapet, boniowanie, balustrada, okiennica, obramienia okienne), a także w sposób zakłócający proporcje pomiędzy ścianami a przeszkleniami,

- na ścianach budynków w formie murali reklamowych;

- na ogrodzeniach, tymczasowych obiektach budowlanych, obiektach małej architektury, balustradach, murach, konstrukcjach oporowych oraz urządzeniach infrastruktury technicznej i drogowej,
- powyżej linii parteru budynku (np. gzymsu rozdzielającego parter od pierwszego piętra),
- w oknach na całej elewacji budynku oraz na dachach, kalenicach i ścianach szczytowych budynków,
- więcej niż jednego urządzenia reklamowego typu *szyla*, informującego o danym podmiocie i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, na elewacji frontowej budynku i na elewacji od strony przestrzeni publicznej lub na ogrodzeniu działki, na której zlokalizowany jest budynek, w którym ta działalność jest prowadzona,
- na słupach oświetleniowych i trakcyjnych,
- w sposób wykraczający górną krawędzią urządzenia reklamowego ponad ogrodzenie,
- nośników prostopadłych, tzw. wysięgników jeżeli maksymalna odległość od elewacji do końca wysięgnika przekracza 0,8 m,
- stosowania reklam jako projekcji świetlnych, elementów ruchomych, światła o zmieniającym się natężeniu: błyskowego lub pulsującego, neonów, ekranów LED,

b) nakaz każdorazowego dostosowania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej budynku.

3. Ustala się następujące zasady odnoszące się do elewacji budynków, z zastrzeżeniem, że nie dotyczą one obiektów zabytkowych:

- 1) zakazy: ocieplania budynków w sposób powodujący zacieranie się artykulacji architektonicznej i detali architektonicznych;
- 2) dopuszczenia:
 - a) iluminacji obiektów i zespołów architektonicznych wraz z ich otoczeniem, z wykorzystaniem do iluminacji wyłącznie światła białego,
 - b) stosowania markiz, niezasłaniających detali architektonicznych budynku.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem, że nie dotyczą one obiektów zabytkowych:

- 1) geometrię i kształt dachów należy kształtować według następujących zasad:
 - a) nakaz stosowania dachów jako:
 - dwuspadowych/wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 13° do 40°,
 - płaskich,
 - b) zakazy:
 - stosowania dachów mansardowych,
 - stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie;
 - c) dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych na budynkach zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub na wąskich budynkach innych niż frontowe, stanowiących oficyny boczne lub tylne, lub na budynkach gospodarczych i garażach;
- 2) dopuszczenie realizacji tarasów na dachach płaskich, bez możliwości zadaszenia tarasów;
- 3) w zakresie materiałów pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:

- a) nakaz stosowania do pokrycia dachów spadzistych dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym,
 - b) zakaz stosowania do pokrycia dachów płaskich pokrycia bitumicznego w kolorach jaskrawych i odcieniach: żółtym, fioletowym, niebieskim, czarnym lub zbliżonym do czarnego,
 - c) do pokrycia tarasów zakaz stosowania nawierzchni w kolorach jaskrawych i odcieniach: żółtym, fioletowym i niebieskim,
 - d) dopuszczenie stosowania:
 - blachy płaskiej w kolorach naturalnych,
 - blachy dachówkowej w kolorach odpowiadających naturalnemu kolorowi dachówki,
 - szkła,
 - e) dla dachów płaskich dopuszczenie stosowania nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny;
- 4) w zakresie doświetlenia pomieszczeń poprzez połacie dachowe obowiązują następujące zasady:
- a) dopuszcza się przeszklenie dachów,
 - b) dopuszcza się doświetlenie oknami połaciowymi zgodnie z następującymi zasadami:
 - wszystkie okna połaciowe należy lokalizować w jednej lub w dwóch liniach, z zastrzeżeniem, że lokalizacja w dwóch liniach możliwa jest tylko w takich miejscach, które nie będą widoczne z poziomu przechodnia,
 - okna winny być jednakowej wielkości, lokalizowane zgodnie z kompozycją otworów okiennych i drzwiowych na elewacji, lub w sposób symetryczny,
 - c) dopuszcza się lokalizację lukarn jedynie od strony wewnątrz kwartałów zabudowy - elewacji tylnych lub podwórzy lub dziedzińców,
 - d) lokalizacja lukarn zgodnie z następującymi zasadami:
 - lukarny winny stanowić elementy podrzędne, urozmaicające elewacje i dach, lecz nie mogą być formą dominującą w kondygnacji poddasza,
 - łączna szerokość lukarn nie może przekraczać 1/3 szerokości odpowiedniej połaci dachu,
 - lukarny winny być jednakowej wielkości i formy, lokalizowane zgodnie z kompozycją otworów okiennych i drzwiowych na elewacji, lub w sposób symetryczny,
 - należy stosować jednakowy kąt nachylenia połaci dachów i lukarn,
 - wszystkie lukarny należy lokalizować w jednakowej odległości od kalenicy i na jednej wysokości.

5. Ustala się następujące zasady odnoszące się do lokalizowania wskazanych urządzeń i obiektów budowlanych:

- 1) ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej):
 - a) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów z zakresu łączności publicznej,
 - b) odnośnie do anten, masztów, stacji bazowych oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności publicznej:

- zakaz lokalizacji na połaciach dachowych od strony elewacji frontowej i od strony przestrzeni publicznych, na ścianach budynków od strony elewacji frontowej lub od strony przestrzeni publicznych,
- zakaz przekraczania maksymalnej wysokości zabudowy, ustalonej dla poszczególnych terenów w Rozdziale III,
- lokalizacja i kształtowanie winny odbywać się z uwzględnieniem ciągów i osi widokowych,
- anteny lokalizowane na budynkach nie mogą stanowić dominanty, ani nie mogą stanowić przesłony ciągów i osi widokowych wyznaczonych na rysunku planu.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody

§ 10. 1. W obszarze objętym granicami planu znajduje się pomnik przyrody - platan klonolistny (*Platanus acerifolia*) - podlegający ochronie na mocy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Krakowskiego z dn. 30. 01. 1997 r. w sprawie pomników przyrody na terenie województwa krakowskiego (Dz. Urz. Woj. Kra. Nr 5, poz.13).

2. W granicach planu występuje obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat ($Q_{1\%}$) w scenariuszu całkowitego zniszczenia wałów - na podstawie map zagrożenia powodziowego. Zasięg obszaru zaznaczony został na rysunku planu.

3. Na obszarze planu występuje zagrożenie powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$) w wyniku przelania się wody przez koronę obwałowań. O skali zagrożenia powodzią $Q_{0,2\%}$ informują rzędne zwierciadła wody w korycie rzek: Wisły i Rudawy podane na mapie zagrożenia powodziowego – Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$).

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

- 1) **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, oznaczone symbolami od **MW/U.1** do **MW/U.13** oraz **Tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolami **U.3**, **U.5** – pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.13**, **U.14**, **U.15** – pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.6** – pod szpitale i domy opieki społecznej;
- 4) **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **ZP.1**, **ZP.4**, **ZP.5** – na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
zlokalizowane w „strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców” w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji:

- 1) drogi i torowiska tramwajowe;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) garaże i parkingi;
- 4) metro wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania i urządzania zieleni:

1) nakazy:

- a) utrzymania i kształtowania zieleni ze szczególnym uwzględnieniem zieleni w pasach drogowych,
- b) harmonijnej kompozycji i doboru roślin z wykorzystaniem różnorodności form, faktur a także pory kwitnienia i koloru kwiatów, koloru i kształtu liści,
- c) realizacji zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony istniejącej zieleni, szczególnie poprzez jej zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu; (w tym terenów zieleni parkowej, zieleni skwerów i zieleńców oraz zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym lub obiektom użyteczności publicznej a także zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy);

2) dopuszczenia:

- a) rekompozycji zieleni,
- b) wprowadzanie nowych kompozycji zieleni na niezabudowanych powierzchniach.

7. Wyznacza się **strefę zielonych alei**, której zasięg zaznaczono na rysunku planu. W obrębie tej strefy ustala się nakaz utrzymania lub kształtowania zieleni towarzyszącej podstawowemu układowi ulicznemu w postaci nasadzeń drzew lub krzewów:

- 1) w gruncie;
- 2) o formie i skali dostosowanej do skali danej ulicy (dobór gatunków uwzględniający ich docelową wielkość);
- 3) rodzimych gatunków tolerujących negatywne warunki przyuliczne.

8. Wyznacza się **strefę zieleni wewnątrz urbanistycznych w kwartałach zabudowy**, której zasięg zaznaczono na rysunku planu. W obrębie tej strefy ustala się:

- 1) nakaz ochrony lub kształtowania zieleni wysokiej lub niskiej;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków lub ich części, podziemnych budynków lub ich części, rozbudowywanych części budynków;
- 3) dopuszczenia:
 - a) remontu i przebudowy istniejących miejsc parkingowych – zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnej dla wody,
 - b) nowych nasadzeń i uzupełnienia zieleni o formie i skali dostosowanej do skali danego wnętrza urbanistycznego (dobór gatunków uwzględniający ich docelową wielkość),
 - c) lokalizacji obiektów małej architektury,
 - d) z wyjątkiem terenu U.11: lokalizacji dojeżdż, dojazdów a także miejsc parkingowych (służących do obsługi funkcji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, realizowanych w danym terenie), pod warunkiem zachowania - dla poszczególnych działek budowlanych wskazanych pod inwestycję i objętych projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem - ustalonego planem wskaźnika terenu biologicznie czynnego - z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 8 lit.a i lit. d.

9. Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.

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

§ 11. 1. Cały obszar planu zawiera się w granicach obszaru uznanego za pomnik historii „Kraków – Historyczny Zespół Miasta” (zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. – M.P. Nr 50, poz. 418).

2. Cały obszar planu zawiera się w granicach Strefy buforowej obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

3. Obszar planu zawiera się w granicach układu urbanistycznego „Piasek” wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestru A-1446/M, dec. z dnia 15.10.2015 r., którego granice oznaczono na rysunku planu.

4. Obejmuje się ochroną i oznacza na rysunku planu następujące **zabytki wpisane do rejestru zabytków**:

- 1) ul. Czarnowiejska 1 / P. Michałowskiego – budynek dawnej willi w granicach działki ewidencyjnej nr 116 obr. 60 Śródmieście – nr rejestru A-1055, dec. z dnia 12.V.1997 r.;
- 2) ul. Czysta 1/Dolnych Młynów 4 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 17 obr. 62 Śródmieście – nr rejestru A-932 dec. z dnia 10.XII.1992 r.;
- 3) ul. Czysta 21 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 6 obr. 62 Śródmieście – nr rejestru A-1090 dec. z dnia 27.VII.1998 r.;
- 4) ul. Karmelicka 6 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 36 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-1069, dec. z dnia 26.XI.1997 r.;
- 5) ul. Karmelicka 8 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 35 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-999, dec. z dnia 15.II.1995 r.;
- 6) ul. Karmelicka 12 – ratusz dawnej jurydyki Garbary/Piasek – nr rejestru A-311, dec. z dnia 16.VII.1966 r.;
- 7) ul. Karmelicka 14 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 32 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-792, dec. z dnia 12.XII.1988 r.;
- 8) ul. Karmelicka 28 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 123 obr. 60 Śródmieście – nr rejestru A-1044, dec. z dnia 11.XII.1996 r.;
- 9) ul. Karmelicka 36 – kamienica (budynek frontowy) w granicach działki ewidencyjnej nr 35 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-158, z dnia 3.IV.1968 r.;
- 10) ul. Karmelicka 38 – kamienica – nr rej. A-458, dec. z dnia 14.III.1975 r.;
- 11) ul. Karmelicka 42/Michałowskiego 2 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 89 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-738, dec. z dnia 12.IV.1988 r.;
- 12) ul. J. Kochanowskiego 2 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 117 obr. 60 Śródmieście – nr rejestru A-996, dec. z dnia 3.X.1995 r.;
- 13) ul. Krupnicza 3 – kamienica (całość obiektu) w granicach działki ewidencyjnej nr 37 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-472, dec. z dnia 17.III.1975 r.;
- 14) ul. Krupnicza 5 – kamienica wraz z otoczeniem w granicach działki ewidencyjnej nr 38 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-75/M z 2.III.2007 r.;
- 15) ul. Krupnicza 8 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 41 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-751, dec. z dnia 27.V.1988 r.;
- 16) ul. Krupnicza 9 – dom w granicach działki ewidencyjnej nr 29/2, 29/4, 29/5 obr. 61 Śródmieście – rejestr A-841, dec. z dnia 27.II.1990 r.;
- 17) ul. Krupnicza 19 – dom wraz z ogrodem w granicach działki ewidencyjnej nr 24 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-564, dec. z dnia 5.I.1973 r.;
- 18) ul. Krupnicza 26 – dom J. Mehoffera – nr rejestru A-557, dec. z dnia 29.VII.1996r.;
- 19) ul. Krupnicza 28 – kamienica – nr rejestru A-858, dec. z dnia 21.VIII.1990 r.;
- 20) ul. Loretańska 6 - kamienica frontowa – nr rejestru A-1251/M, dec. z dnia 25.VI.2014 r.;

- 21) ul. Loretańska 7-9/Studencka 13 – budynek szkolny – nr rejestru A-688, dec. z dnia 13.III.1986 r.;
- 22) ul. Loretańska 8 – elewacja frontowa kamienicy od strony ul. Loretańskiej i Studenckiej, sień i klatka schodowa budynku – nr rejestru A-1358/M, dec. z dnia 3.VII.2013 r.;
- 23) ul. P. Michałowskiego 6 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 87 obr. 60 Śródmieście – nr rejestru A-1075, dec. z dnia 15.XII.1997r.;
- 24) al. A. Mickiewicza 21 – gmach Uniwersytetu Rolniczego w granicach działki ewidencyjnej nr 5/3, 5/4, obr. 62 Śródmieście – nr rejestru A-886 dec. z dnia 5.VI.1991 r.;
- 25) al. A. Mickiewicza 21 – szklarnia wraz z budynkiem zaplecza i ogrodzeniem – nr rejestru A-1084 dec. z dnia 7.V.1998 r.;
- 26) ul. Rajska 1 – budynek dawnych koszar im. Franciszka Józefa I wraz z otoczeniem w granicach działki ewidencyjnej nr 125/12 obr. 60 Śródmieście – nr rejestru A-1418/M, dec. z dnia 3.X.2014 r.;
- 27) ul. Studencka 19 – kamienica – nr rejestru A-689 dec. z dnia 6.III.1986 r.;
- 28) ul. Studencka 21 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 60 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-1011 dec. z dnia 21.XII.1995 r.;
- 29) ul. Studencka 23 – elewacja frontowa kamienicy – nr rejestru A-1351/M dec. z dnia 30.X.2013 r.;
- 30) ul. Studencka 25 – kamienica wraz z oficyną boczną oraz otoczeniem stanowiącym teren dawnego ogrodu w granicach działki ewidencyjnej nr 58 obr. 61 Śródmieście, nr rejestru A-1191/M dec. z dnia 18.I.2010 r.;
- 31) ul. Studencka 27 – kamienica – nr rejestru A-595 dec. z dnia 1.VII.1977 r.;
- 32) ul. J. Szujskiego 1 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 25/4 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-546, dec. z dnia 29.IV.1968 r.;
- 33) ul. J. Szujskiego 9 – kamienica w granicach działki ewidencyjnej nr 16 obr. 61 Śródmieście – nr rejestru A-1038, dec. z dnia 5.IX.1996 r.
- 34) ul. Dolnych Młynów 10 – budynki stanowiące część historycznego zespołu budowlanego dawnej Cesarsko Królewskiej Fabryki Tytoniu i Cygar, wraz z terenem, na którym usytuowany jest ww. zespół tj. dz. ew. nr 4/1 obr. 62 Śródmieście (budynek administracyjny wraz z oficyną, budynek produkcyjny, budynek dawnego magazynu surowca, zachowany od strony ul. Czarnowiejskiej fragment elewacji nieistniejącego budynku magazynu wyrobów gotowych) – nr rejestru A-1437/M, dec. z dnia 10.VII.2017 r.

5. Obejmuje się ochroną i oznacza na rysunku planu następujące **zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków**:

- 1) ul. Czarnowiejska 6;
- 2) ul. Czysta 3 – kamienica z oficynami;
- 3) ul. Czysta 5 – kamienica;
- 4) ul. Czysta 7 – kamienica;
- 5) ul. Czysta 8 – kamienica z oficyną;
- 6) ul. Czysta 10 – kamienica z oficyną;
- 7) ul. Czysta 11 – kamienica z oficyną;
- 8) ul. Czysta 12 – kamienica;
- 9) ul. Czysta 13 – kamienica z oficyną;

- 10) ul. Czysta 14 – kamienica;
- 11) ul. Czysta 15 – kamienica z oficyną;
- 12) ul. Czysta 16 – kamienica z oficyną;
- 13) ul. Czysta 17 – kamienica z oficyną;
- 14) ul. Czysta 19 – kamienica z oficyną;
- 15) ul. Dolnych Młynów 3 – dom;
- 16) ul. Dolnych Młynów 5 – dom;
- 17) ul. Dolnych Młynów 6 – kamienica;
- 18) ul. Dolnych Młynów 7 – kamienica;
- 19) ul. Dolnych Młynów 10 / Czarnowiejska – część budynków zawierających się we wpisanym do rejestru zabytków historycznym zespole budowlanym dawnej Cesarsko Królewskiej Fabryki Tytoniu i Cygar;
- 20) ul. Dolnych Młynów 9 / Rajska 24 – kamienica;
- 21) ul. Garncarska 2 / Krupnicza 30 – kamienica;
- 22) ul. Garncarska 4 – kamienica;
- 23) ul. Garncarska 6 – dom z oficynami;
- 24) ul. Garncarska 8 – kamienica z oficynami;
- 25) ul. Garncarska 10 / Studencka 29 – kamienica;
- 26) ul. Karmelicka 4 / Krupnicza 1 – teatr Bagatela;
- 27) ul. Karmelicka 10 – kamienica z oficynami;
- 28) ul. Karmelicka 12A – oficyna;
- 29) ul. Karmelicka 16 – kamienica z oficyną;
- 30) ul. Karmelicka 18 – kamienica z oficynami;
- 31) ul. Karmelicka 20 – kamienica z oficyną;
- 32) ul. Karmelicka 22 / Rajska 2 – kamienica z oficyną;
- 33) ul. Karmelicka 30 – kamienica z oficyną;
- 34) ul. Karmelicka 32 – kamienica ze skrzydłem bocznym;
- 35) ul. Karmelicka 34 – kamienica z oficyną;
- 36) ul. Karmelicka 36 – oficyny;
- 37) ul. Karmelicka 40 – kamienica z oficyną;
- 38) ul. J. Kochanowskiego 1 – kamienica;
- 39) ul. J. Kochanowskiego 3 – kamienica;
- 40) ul. J. Kochanowskiego 4 – kamienica;
- 41) ul. J. Kochanowskiego 5 – kamienica;
- 42) ul. J. Kochanowskiego 6 / Michałowskiego 14 – kamienica;
- 43) ul. J. Kochanowskiego 7 / Michałowskiego 12 – kamienica;
- 44) ul. Krupnicza 4 – kamienica;
- 45) ul. Krupnicza 6 – kamienica;

- 46) ul. Krupnicza 7 – kamienica z oficyną;
- 47) ul. Krupnicza 10 – kamienica z oficyną;
- 48) ul. Krupnicza 11 – dom;
- 49) ul. Krupnicza 11A – kamienica z oficynami;
- 50) ul. Krupnicza 12 / Loretańska 2 – kamienica z oficyną;
- 51) ul. Krupnicza 13-15 / Szujskiego 2 – dawna Szkoła Żeńska Powszechna, z oficyną;
- 52) ul. Krupnicza 14 / Loretańska 1 – kamienica;
- 53) ul. Krupnicza 16 – kamienica z oficynami;
- 54) ul. Krupnicza 18 – kamienica z oficyną;
- 55) ul. Krupnicza 20 – kamienica;
- 56) ul. Krupnicza 21 / Dolnych Młynów;
- 57) ul. Krupnicza 22 – kamienica z oficynami;
- 58) ul. Krupnicza 27 / Czysta / Dolnych Młynów / Skarbowa 1 – dawna Izba Skarbowa (obecnie Szpital Specjalistyczny im. Józefa Dietla);
- 59) ul. Krupnicza 29 / Czysta / Skarbowa 2-4 – zespół budynków: teatr Groteska, dawna bursa;
- 60) ul. Krupnicza 31 – willa;
- 61) ul. Loretańska 3 – kamienica ze skrzydłem prostopadłym;
- 62) ul. Loretańska 4 – kamienica z oficyną;
- 63) ul. Loretańska 5 – kamienica;
- 64) ul. Loretańska 6 – oficyna;
- 65) ul. Loretańska 8 / Studencka 11 – kamienica;
- 66) ul. P. Michałowskiego 4 – kamienica z oficyną;
- 67) ul. P. Michałowskiego 8-10 – kamienica z oficynami;
- 68) ul. P. Michałowskiego 16 – kamienica;
- 69) al. A. Mickiewicza 13 – kamienica;
- 70) al. A. Mickiewicza 15 – kamienica;
- 71) al. A. Mickiewicza 17 / Czysta 18 – budynek uniwersytetu;
- 72) al. A. Mickiewicza 23 / Czarnowiejska 8;
- 73) ul. Podwale 4 / Studencka 1 – kamienica z oficynami;
- 74) ul. Podwale 5-6 – kamienica, dawny gmach seminarium żeńskiego z oficynami;
- 75) ul. Podwale 7 / Krupnicza – kamienica;
- 76) ul. Rajska 4 – kamienica;
- 77) ul. Rajska 6 – kamienica;
- 78) ul. Rajska 8 – kamienica;
- 79) ul. Rajska 10 – budynek;
- 80) ul. Rajska 12 – dawna ujeżdżalnia;
- 81) ul. Rajska 14-16 / J. Szujskiego – budynek Szkoły Pospolitej;
- 82) ul. Rajska 18 / J. Szujskiego 11 – kamienica;

- 83) ul. Rajska 20 – kamienica;
- 84) ul. Rajska 22 – dom;
- 85) ul. Studencka 3 – dom z oficyną;
- 86) ul. Studencka 7 – kamienica z oficynami;
- 87) ul. Studencka 9 – kamienica z oficynami;
- 88) ul. Studencka 15 – kamienica z oficyną;
- 89) ul. Studencka 17 – kamienica;
- 90) ul. Studencka 23 – kamienica z oficyną;
- 91) ul. J. Szujskiego 3 – kamienica z oficyną;
- 92) ul. J. Szujskiego 4 – budynek dawnej szkoły;
- 93) ul. J. Szujskiego 6 – kamienica z oficynami;
- 94) ul. J. Szujskiego 7 – kamienica z oficynami.

6. W celu ochrony **zabytków archeologicznych**:

- 1) wskazuje się do ochrony i oznacza na rysunku planu **stanowiska archeologiczne** wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone zgodnie z numeracją systemu Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP):
 - a) Kraków – Piasek 1 (AZP 102-56; 45),
 - b) Kraków – Piasek 7 (AZP 102-56; 51);
- 2) cały obszar planu obejmuje się **archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej** ze względu na występowanie na jego obszarze zabytków archeologicznych.

7. W celu ochrony **obiektów dóbr kultury współczesnej** określa się na rysunku planu obiekty podlegające ochronie i ustala się:

- 1) dla budynku Collegium Paderevianum (al. A. Mickiewicza 9) ochronie podlega: kompozycja elewacji, kolorystyka;
- 2) dla „budynku mieszkalnego typu plomba” (ul. Rajska 10a) ochronie podlega: bryła kompozycja, proporcje, podział elewacji, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, materiał wykończeniowy elewacji i detal. Dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi.

§ 12. 1. Dla obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują zasady zabudowy uwzględniające ochronę całkowitą lub ochronę częściową, z możliwością wykonania dodatkowych robót budowlanych w zakresie wskazanym w Rozdziale III dla poszczególnych obiektów.

2. Ochrona **całkowita** lub **częściowa** obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków lub wpisanych do rejestru zabytków nie obejmuje elementów dysharmonijnych lub bezstylowych, powstałych w wyniku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu budynków, instalowania urządzeń technicznych oraz nośników informacji wizualnej, w tym:

- 1) elementów budynków, takich jak nadbudówki, dobudówki, zmiany kształtu dachów (w szczególności na dachy łamane (w tym mansardowe, pseudomansardowe), lukarn, okien połaciowych;
- 2) istniejących zmian w kompozycji, artykulacji i wystroju elewacji, w tym detali architektonicznych oraz otworów okiennych i drzwiowych i ich podziałów a także zmienionych elementów stolarki okiennej i drzwiowej, wtórnej kolorystyki;
- 3) umieszczonych na budynku anten i masztów, stacji bazowych i innych urządzeń oraz reklam, szyldów i neonów.

§ 13. 1. W odniesieniu do obiektów zabytkowych objętych **ochroną całkowitą** ustala się następujące zasady dotyczące zabudowy:

1) nakazy:

- a) zachowania kształtu bryły (w tym również geometrii i kąta nachylenia połaci dachowych) i gabarytów,
- b) dla doświetlenia poddaszy poprzez połacie dachowe stosowania wyłącznie okien połaciowych. Okna winny być jednakowej wielkości, lokalizowane na jednej wysokości, zgodnie z kompozycją otworów okiennych i drzwiowych na elewacji, lub w sposób symetryczny,
- c) stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym albo blachy płaskiej w kolorach naturalnych;

2) zakazy:

a) rozbudowy budynków z wyjątkiem:

- lokalizacji szybów windowych (dla wind osobowo-towarowych) i klatek schodowych zewnętrznych jedynie od strony podwórza (dziedzińców),
- ocieplenia budynków, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a, b, c,
- prowadzenia robót budowlanych związanych z budową nowych części obiektów, o ile zostały wskazane w Rozdziale III,

b) nadbudowy budynków frontowych,

c) zadaszania dziedzińców i podwórek - z wyjątkiem określonym w § 26 ust. 19 pkt 2 lit d,

d) stosowania dachów mansardowych,

e) stosowania dachów bez okapów,

f) lokalizowania tarasów w obrębie połaci dachowych;

3) dopuszczenia:

a) prowadzenia robót budowlanych polegających na odbudowie, przebudowie, i remoncie,

b) prowadzenia robót budowlanych celem wykorzystania poddasza na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu,

c) likwidacji nadbudówek i lukarn, niezharmonizowanych z kompozycją elewacji,

d) stosowania okien połaciowych w dwóch lub więcej liniach, jedynie w takich miejscach, które nie będą widoczne z poziomu przechodnia,

e) dla istniejących dachów płaskich: stosowania innego, niż wymienione w ust. 1 pkt 1 lit. c, rodzaju pokrycia dachowego, z zastrzeżeniem, że nie może być stosowane pokrycie w kolorach jaskrawych i odcieniach żółtym, fioletowym, zielonym i niebieskim,

f) iluminacji obiektów z wykorzystaniem wyłącznie światła białego.

2. W zakresie elewacji budynków zabytkowych objętych **ochroną całkowitą** ustala się:

1) nakazy:

a) zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji,

b) zachowania kompozycji, artykulacji, materiału, dekoracji,

c) ochrony (odtworzenia) detalu architektonicznego,

d) ochrony (odtworzenia) historycznej kolorystyki,

e) utrzymania (odtworzenia) wymiarów, profili, podziałów i proporcji oraz utrzymania jednolitej kolorystyki substancji zabytkowej stolarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych,

f) ochrony historycznych szyldów;

2) zakazy:

a) ocieplania budynków w sposób powodujący zacieranie się artykulacji architektonicznej i detali architektonicznych,

b) ocieplania ceglanych elewacji przeznaczonych do ekspozycji,

c) ocieplania dekoracji elewacji, takich jak wyprawy tynkarskiej ze szlachetnych materiałów,

d) stosowania na elewacji materiałów okładzinowych i wykończeniowych stosowanych dla dachu;

3) dopuszczenia:

a) zmiany witryn sklepowych, niezharmonizowanych z kompozycją elewacji, bez możliwości powiększania otworów,

b) przekształceń otworów okiennych lub drzwiowych w poziomie parteru lub piwnicy, z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków - z wyjątkiem określonym w § 26 ust. 9 pkt 2 lit. d.

§ 14. 1. W odniesieniu do obiektów objętych **ochroną częściową** ustala się następujące zasady dotyczące zabudowy:

1) nakazy:

a) stosowania dachów dwuspadowych/wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, wynoszącym od 13° do 40°, chyba że inny sposób kształtowania dachów został ustalony w § 26,

b) stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym albo blachy płaskiej w kolorach naturalnych,

c) dla doświetlenia poddaszy stosowania:

- okien w ściankach kolankowych poddasza,

- okien połaciowych. Okna winny być jednakowej wielkości, lokalizowane na jednej wysokości, zgodnie z kompozycją otworów okiennych i drzwiowych na elewacji, lub w sposób symetryczny,

chyba że inny sposób doświetlenia poddaszy został ustalony w § 26;

2) zakazy:

a) zadaszenia dziedzińców i podwórek, z wyjątkiem określonym w § 26 ust. 10 pkt 7 lit. e, § 26 ust. 12 pkt 9 lit. e, § 26 ust. 20 pkt 3 lit. d, § 26 ust. 21 pkt 1,

b) stosowania dachów mansardowych, za wyjątkiem określonym w § 26 ust. 10 pkt 9 lit. b tiret pierwsze, § 26 ust. 20 pkt 2,

c) stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w poziomie i w pionie, stosowania uskoków i wcięć w bryle dachu,

d) stosowania dachów bez okapów,

e) lokalizowania tarasów w obrębie połaci dachowych;

3) dopuszczenia:

a) rozbudowy budynków zgodnie z ustaloną na rysunku planu **strefą budowy lub rozbudowy**,

b) rozbudowy budynków w zakresie:

- lokalizacji szybów windowych (dla wind osobowo-towarowych) i klatek schodowych zewnętrznych jedynie od strony podwórza (dziedzińców),
- ocieplenia budynków, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a, b, c,
- prowadzenia robót budowlanych związanych z budową nowych części obiektów, o ile zostały wskazane w Rozdziale III,

- c) nadbudowy budynku frontowego w zakresie wskazanym dla poszczególnych obiektów w § 26,
- d) nadbudowy oficyn do wysokości nie przekraczającej wysokości kalenicy budynku frontowego, wysokość górnej krawędzi elewacji nadbudowanej oficyny nie może być większa niż wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej lub bocznej budynku frontowego sąsiadującego z oficyną, chyba że inny sposób kształtowania górnej krawędzi elewacji został ustalony w § 26,
- e) prowadzenia robót budowlanych polegających na odbudowie, przebudowie, i remoncie,
- f) prowadzenia robót budowlanych celem wykorzystania poddasza na funkcje zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- g) likwidacji nadbudówek i bezstylowych lukarn, niezharmonizowanych z kompozycją elewacji,
- h) stosowania okien połaciowych w dwóch lub więcej liniach, jedynie w takich miejscach, które nie będą widoczne z poziomu przechodnia,
- i) iluminacji z wykorzystaniem wyłącznie światła białego.

2. W zakresie elewacji budynków zabytkowych objętych **ochroną częściową** ustala się:

1) nakazy:

- a) kształtowania elewacji w nawiązaniu do istniejącej kompozycji,
- b) zachowania artykulacji, materiału, dekoracji,
- c) ochrony (odtworzenia) detalu architektonicznego,
- d) ochrony (odtworzenia) historycznej kolorystyki,
- e) utrzymania (odtworzenia) wymiarów, profili, podziałów i proporcji oraz utrzymania jednolitej kolorystyki substancji zabytkowej stolarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych,
- f) ochrony historycznych szyldów;

2) zakazy:

- a) ocieplania budynków w sposób powodujący zacieranie się artykulacji architektonicznej i detali architektonicznych,
- b) ocieplania ceglanych elewacji przeznaczonych do ekspozycji,
- c) ocieplania dekoracji elewacji, takich jak wyprawy tynkarskiej ze szlachetnych materiałów,
- d) stosowania na elewacji materiałów okładzinowych i wykończeniowych stosowanych dla dachu;

3) dopuszczenia:

- a) zmiany witryn sklepowych, niezharmonizowanych z kompozycją elewacji, bez możliwości powiększania otworów,
- b) przekształceń otworów okiennych lub drzwiowych w poziomie parteru lub piwnic z zastrzeżeniem, że dopuszczenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, z wyjątkiem wskazanym w § 26 ust. 16 pkt 1 lit. a tiret siódme.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Ze względu na specyfikę obszaru objętego ustaleniami planu (obszar historycznego układu urbanistycznego, miejscami uzupełnionego budynkami pochodzącymi z XX wieku z dominacją zabudowy kwartałowej, z wnętrzami podwórzowymi), nie ustala się zasad i warunków przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

§ 16. 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, odłączeniu lub rozbiórce obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z 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 obrębie systemu korzeniowego drzew, nakaz stosowania ekranów przeciwkorzeniowych uniemożliwiających wrastanie korzeni w podziemne sieci uzbrojenia terenu;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w oparciu o indywidualne ujęcia;
- 2) przy projektowaniu zasilania w wodę planowanych obiektów, przyjmowanie rzędnej linii ciśnień średnio 250,00 m n.p.m.;
- 3) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż ϕ 100 mm;
- 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejski system kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej o średnicy nie mniejszej niż ϕ 300 mm;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) 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 do ilości, jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
- c) zwiększających retencję.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.

5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, gaz ziemny, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna), energię elektryczną;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę miejskiej sieci ciepłowniczej o następujących parametrach:
 - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci ciepłej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135/65 °C,
 - b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: 70/30 °C, a w przypadku ciepła technologicznego: 70/45 °C;
- 3) zakaz stosowania paliw stałych w obiektach budowlanych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) minimalny przekrój kablowych przewodów niskiego i średniego napięcia: 16 mm²;
- 3) budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako kablową doziemną;
- 4) nakaz 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, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych wykonanie ich jako kablową sieć doziemną.

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

§ 17. 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**, al. A. Mickiewicza – 2x2, stanowiąca element II obwodnicy miasta,
 - b) droga klasy lokalnej w terenie **KDLT.1**, ul. Podwale - 1x1, z torowiskiem w osi drogi i z pasem rowerowym, stanowiąca element I obwodnicy miasta,
 - c) droga klasy lokalnej w terenie **KDLT.2**, ul. Karmelicka - 1x2, z torowiskiem w osi drogi, połączona skrzyżowaniem z KDLT.1,

- d) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.1**, ul. Krupnicza- 1x2, połączona skrzyżowaniem z KDZ.1,
 - e) droga klasy lokalnej w terenie **KDL.2**, ul. Dolnych Młynów wraz z zachodnim odcinkiem ulicy Czarnowiejskiej - 1x2, połączona skrzyżowaniem z KDZ.1;
- 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
- a) **KDD.1** - ul. Rajska - 1x2,
 - b) **KDD.2** – południowy, ślepo zakończony odcinek ul. J. Kochanowskiego - 1x2,
 - c) **KDD.3** – ul. Czysta – 1x2,
 - d) **KDD.4** – ul. Skarbowa – 1x2,
 - e) **KDD.5** – ul. Garncarska – 1x2,
 - f) **KDD.6** – ul. Studencka – 1x2,
 - g) **KDD.7** – ul. Loretańska – 1x2,
 - h) **KDD.8** – ul. J. Szujskiego – 1x2,
 - i) **KDD.9** – ul. P. Michałowskiego – 1x2;
- 3) w obszarze planu znajdują się części pasów istniejących dróg w terenach:
- a) **KDZ.1**,
 - b) **KDLT.1**,
 - c) **KDLT.2**,
 - d) **KDL.1, KDL.2**,
 - e) **KDD.5, KDD.6, KDD.9**;
- 4) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod:
- a) droga klasy zbiorczej **KDZ.1** – do 34 metrów,
 - b) drogi klasy lokalnej:
 - **KDLT.1** – do 13 metrów,
 - **KDLT.2** – do 15 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 27 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie KDLT.1,
 - **KDL.1** – do 17 metrów,
 - **KDL.2** – do 21 metrów,
 - c) drogi klasy dojazdowej:
 - **KDD.1** – do 19 metrów,
 - **KDD.2** – do 14 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 22 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie KDD.9,
 - **KDD.3** – do 17 metrów, z dopuszczeniem poszerzeń do 24 metrów w rejonie skrzyżowań z drogami w terenach KDZ.1 i KDL.2,
 - **KDD.4** – do 18 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 32 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie KDL.1,
 - **KDD.5** – do 11 metrów,
 - **KDD.6** – do 10 metrów,

- **KDD.7** – do 12 metrów, z dopuszczeniem poszerzenia do 17 metrów w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie KDD.6,
- **KDD.8** – do 16 metrów,
- **KDD.9** – do 10 metrów.

2. W obecnym układzie drogowym funkcjonują wszystkie drogi, wymienione w ust. 1 i ich połączenia; plan wyznacza regulacje ich terenów.

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. Dopuszcza się we wszystkich terenach komunikacji lokalizację tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.

6. 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.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) określa się liczbę miejsc parkingowych (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 i max. 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- b) hotele - min. 3 i max. 7 miejsc na 100 pokoi,
- c) domy studenckie - min. 3 i max. 7 miejsc na 100 łóżek,
- d) internaty, domy dziecka - min. 2 i max. 5 miejsc na 100 łóżek,
- e) pensjonaty, domy wypoczynkowe - min. 3 i max. 7 miejsc na 100 łóżek,
- f) domy zakonne - min. 2 i max. 5 miejsc na 1 dom,
- g) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości - min. 5 i max. 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- h) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe - min. 12 i max. 20 miejsc na 100 widzów (miejsca siedzących),
- i) budynki kultury: sale wystawowe, muzea - min. 10 i max. 20 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
- j) budynki kultury religijnej - min. 3 i max. 7 miejsc na 100 uczestników (jednocześnie),
- k) budynki oświaty - min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
- l) budynki szkolnictwa wyższego, nauki - min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
- m) budynki szkolnictwa wyższego – (dodatkowo - jeśli ze studentami) - min. 2 i max. 5 miejsc na 100 studentów,
- n) budynki opieki zdrowotnej - min. 7 i max. 15 miejsc na 100 łóżek,
- o) budynki opieki społecznej i socjalnej - min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
- p) budynki obsługi bankowej - min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
- q) obiekty handlu o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m² - min. 10 i max. 20 miejsc na 1000 m² pow. sprzedaży,
- r) budynki gastronomii - min. 3 i max. 7 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,

- s) budynki innych usług - min. 5 i max. 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - t) budynki biur - min. 5 i max. 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na przebudowie, remoncie, nadbudowie w związku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza lub lokalu, a także 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 parkingowych;
 - 3) wyznacza się, dla obiektów określonych w pkt 1, konieczność zapewnienia w ramach wskazanej liczby miejsc parkingowych: min. 4% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na kartę parkingową;
 - 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) hotele - 10 miejsc na 100 pokoi,
 - c) domy studenckie - 30 miejsc na 100 łóżek,
 - d) internaty, domy dziecka - 10 miejsc na 100 łóżek,
 - e) pensjonaty, domy wypoczynkowe - 15 miejsc na 100 łóżek,
 - f) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości - 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) budynki kultury: teatry, kina, sale koncertowe - 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
 - h) budynki szkolnictwa wyższego - 10 miejsc na 100 studentów,
 - i) budynki opieki zdrowotnej - 5 miejsc na 100 łóżek,
 - j) obiekty handlu o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m² - 10 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - k) budynki gastronomii - 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - l) budynki innych usług - 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - m) budynki biur - 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) miejsca parkingowe samochodów osobowych i miejsca postojowe rowerów dla potrzeb danego obiektu należy lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszenia;
 - 6) dodatkowe, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1 miejsca parkingowe dla samochodów oraz miejsca postojowe dla rowerów mogą być lokalizowane także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe lub na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.

8. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc do parkowania: miejsca do parkowania należy realizować jako stanowiska naziemne lub garaże wbudowane w budynki, w tym również w części podziemnej.

9. W zakresie obsługi komunikacją zbiorową obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez:

- 1) istniejące linie tramwajowe w ciągu ulicy Karmelickiej i ulicy Podwale;
- 2) istniejące linie autobusowe w ciągu alei Adama Mickiewicza i ulicy Podwale;
- 3) planowaną I linię metra z przystankiem w rejonie alei Adama Mickiewicza.

Wysokość stawki procentowej

§ 18. 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

§ 19. 1. Z wyłączeniem Terenów komunikacji, Terenów zieleni urządzonej (ZP.1 – ZP.5) w przeznaczeniu poszczególnych terenów mieszczą się 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 § 16 ust. 1 pkt 7;
- 2) dojścia i ciągi piesze, place spacerowe, trasy rowerowe, dojazdy niewyznaczone i drogi wewnętrzne, zapewniające skomunikowanie terenu działki ewidencyjnej z drogami publicznymi, niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) miejsca parkingowe;
- 4) parkingi podziemne (jedno- lub wielopoziomowe) z wyłączeniem terenów MW/U.2, MW/U.4, MW/U.5, MW/U.7, MW/U.10.

2. W przeznaczeniu wszystkich terenów mieszczą się:

- 1) zieleń towarzysząca;
- 2) obiekty małej architektury.

§ 20. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.1, U.2, U.3, U.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W terenach **U.1, U.2, U.3** ustala się zakaz lokalizacji usług podlegających ochronie akustycznej.

3. Dla terenu **U.1** jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję mieszkalną, której udział może wynosić maksymalnie 45% powierzchni całkowitej budynku.

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

1) dla terenu **U.1**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 2,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m,
- d) nakaz kształtowania dachów jako dachy dwu- lub wielospadowe; dopuszczenie stosowania dachów jednospadowych na budynkach zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub na wąskich budynkach innych niż frontowe, lub na budynkach gospodarczych i garażach;

2) dla terenu: **U.2**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 – 2,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 18 m,
- d) nakaz zachowania istniejącego muru, stanowiącego ogrodzenie,
- e) nakaz cofnięcia ostatniej kondygnacji o min. 3 m w przypadku zastosowania dachu płaskiego,

f) dla budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Czystej:

- dla budynków przekrytych dachem spadzistym wysokość górnej krawędzi elewacji nie może być większa niż 14 m,
- w przypadku zastosowania dachu płaskiego nakaz cofnięcia ostatniej kondygnacji o min. 3 m od strony elewacji frontowej, wysokość części elewacji frontowej do najwyższego punktu przekrycia przedostatniej kondygnacji nie może być większa niż 14 m;

3) dla terenu: **U.3**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0 – 5,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;

4) dla terenu: **U.5**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0 – 5,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 24 m;

5. W wyznaczonym terenie **U.1** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: al. A. Mickiewicza 23/ Czarnowiejska 8, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) dopuszczenie rozbudowy o tarasy i schody zewnętrzne od strony elewacji południowej;
- 2) zakaz przekrycia zewnętrznych schodów i tarasów.

6. W wyznaczonym terenie **U.2** znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala się dla nich następujący sposób ochrony:

- 1) al. Adama Mickiewicza 21 (nr rejestru A-886), – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisami § 13;
- 2) al. Adama Mickiewicza 21 (nr rejestru A-1084) (szklarnia wraz z budynkiem zaplecza i ogrodzeniem), – ochrona formy architektonicznej obiektu, konstrukcji, detalu (zachowanie lub odtworzenie);
- 3) ul. Czysta 21 (nr rejestru A-1090) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisami § 13.

7. W wyznaczonym terenie **U.3** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: al. A. Mickiewicza 13-15, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

8. W wyznaczonym terenie **U.5** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Czysta / ul. Skarbowa 2-4, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

§ 21. 1. Wyznaczają się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.4, U.12**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) usługi z zakresu kultury;
- 2) zabudowę zamieszkania zbiorowego;
- 3) pozostałe usługi;

4) udział funkcji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego może wynosić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku lub działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej albo zgłoszeniem.

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

1) dla terenu **U.4**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 – 4,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 18 m;

2) dla terenu **U.12**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 - 2,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 18 m,
- d) nakaz kształtowania dachów jako dachy dwu- lub wielospadowe,
- e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ciągu pieszego, łączącego ulicę Karmelicką z ulicą J. Szujskiego, w miejscu wskazanym na rysunku planu jako **przebieg ciągu pieszego**, z wykorzystaniem materiałów budowlanych odpowiadających wymaganiom technicznym, funkcjonalnym i użytkowym.

4. W wyznaczonym terenie **U.4** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: al. A. Mickiewicza 17 / Czysta 18, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

5. W wyznaczonym terenie **U.4**, znajduje się obiekt dóbr kultury współczesnej - Collegium Paderevianum, al. Adama Mickiewicza 9, podlegający ochronie zgodnie z zapisem § 11 ust. 7 pkt 1.

§ 22. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.6**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, których udział może wynosić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 4,5 – 5,5;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na dachu budynku (niebędącego zabytkiem): anten, masztów, stacji bazowych oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 7 m;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń wzdłuż północnej granicy terenu **U.6**.

4. W wyznaczonym terenie **U.6** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Krupnicza 27/Czysta/Dolnych Młynów/Skarbowa 1 (dawna Izba Skarbowa, obecnie szpital), który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

§ 23. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.7, U.8, U.9, U.10, U.11**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, których udział może wynosić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

1) dla terenu **U.7**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 4,0 – 5,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 24 m;

2) dla terenu **U.8**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 – 3,0,
- c) maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji: 16 m,
- d) maksymalną wysokość zabudowy: 21 m;

3) dla terenu **U.9**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 – 3,0,
- c) maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji od strony ul. J. Szujskiego: 14 m,
- d) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m,
- e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ciągu pieszego, łączącego ulicę Karmelicką z ulicą J. Szujskiego, oraz ul. Rajską, w miejscu wskazanym na rysunku planu jako **przebieg ciągu pieszego**, z wykorzystaniem materiałów budowlanych odpowiadających wymaganiom technicznym, funkcjonalnym i użytkowym;

4) dla terenu **U.10**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 3,9 – 4,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m,
- d) maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji od strony ulic Karmelickiej i Krupniczej 14,5 m;

5) dla terenu **U.11**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 1,2,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
- d) w części terenu, objętej **strefą zieleni wewnątrz urbanistycznych w kwartałach zabudowy**:
 - nakaz zachowania historycznego ogrodu,
 - dopuszczenie lokalizacji elementów komunikacji pieszej, schodów terenowych, oświetlenia.

4. W wyznaczonym terenie **U.7** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Krupnicza 29/ Skarbowa (Teatr „Groteska”), który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

5. W wyznaczonym terenie **U.8** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Rajska 1 (nr rejestru A-1418/M), który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) dopuszcza się dobudowę parterowego, przeszklonego obiektu o funkcji usługowej (zgodnej z przeznaczeniem terenu U.8);
- 2) lokalizacja obiektu: przy północnej elewacji budynku zabytkowego, w terenie ZP.1, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 27 ust. 2 pkt 4 lit. d.

6. W wyznaczonym terenie **U.9** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Rajska 12, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego ochronę gabarytów budynku.

7. W wyznaczonym terenie **U.10** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Karmelicka 4/ Krupnicza 1 (Teatr „Bagatela”), który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) dopuszcza się lokalizację tarasu w obrębie dachu;
- 2) poziom i balustrada tarasu nie mogą być widoczne od strony ulic, wysokość balustrady nie może być większa niż wysokość górnej krawędzi elewacji (attyki) budynku.

8. W wyznaczonym terenie **U.11** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Krupnicza 26 (nr rejestru A-557), który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

§ 24. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami **U.13, U.14, U.15**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty i wychowania oraz pozostałych usług.

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

1) dla terenu **U.13**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 – 1,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 14 m;

2) dla terenu **U.14**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,7 - 2,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m,
- d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ciągu pieszego, łączącego ulicę Karmelicką z ulicą J. Szujskiego, w miejscu wskazanym na rysunku planu jako **przebieg ciągu pieszego**, z wykorzystaniem materiałów budowlanych odpowiadających wymaganiom technicznym, funkcjonalnym i użytkowym;

3) dla terenu **U.15**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 16%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,9 – 3,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 19 m.

3. W wyznaczonym terenie **U.13** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Rajska 14-16 / J. Szujskiego, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

4. W wyznaczonym terenie **U.14** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Krupnicza 13-15 / Szujskiego 2, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

5. W wyznaczonym terenie **U.15** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Loretańska 7-9/Studencka 13 (nr rejestru A-688), który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisami § 13.

§ 25. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**, oznaczone symbolami od **MW/U.1** do **MW/U.13**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub usługowymi lub mieszkalno-usługowymi.

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

- 1) w terenach: **MW/U.2, MW/U.4, MW/U.5, MW/U.7, MW/U.10**: zakaz lokalizacji nowych budynków lub rozbudowy istniejących budynków;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddaszy, przy uwzględnieniu zapisów § 26;
- 3) zgodnie z ustaloną na rysunku planu **strefą budowy lub rozbudowy** w terenach **MW/U.3, MW/U.6, MW/U.8, MW/U.9, MW/U.13** dopuszcza się budowę nowych budynków lub rozbudowę istniejących budynków – z uwzględnieniem zasad zabudowy, parametrów i wskaźników ustalonych w niniejszej uchwale, z zastrzeżeniem dopuszczenia - w terenie MW/U.6 poza granicą tej strefy - robót budowlanych, o których mowa w pkt 11 lit. e;
- 4) w terenie MW/U.11 dopuszcza się budowę nowych budynków,
- 5) dla obiektów realizowanych w głębi działek budowlanych lub kwartałów zabudowy (np. w drugiej linii zabudowy lub w oficynach, w tym również w **strefie budowy lub rozbudowy**) wysokość zabudowy nie może być wyższa niż wysokość zabudowy tej działki, zrealizowana od strony frontu działki lub od strony przestrzeni publicznych; z wyjątkiem określonym w pkt 6 lit. c i pkt 16 lit. c;
- 6) dla terenu **MW/U.1**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 3,4,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - w części terenu pomiędzy ul. Czarnowiejską a **linią regulacyjną**: 16,5 m,
 - w części terenu wydzielonej **linią regulacyjną** : 19,5 m,
 - d) w przypadku zastosowania dachu płaskiego nakaz cofnięcia ostatniej kondygnacji o min. 3 m - z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to części budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką nr 4/1 obr. 62 Śródmieście lub bezpośrednio przy granicy pomiędzy działką nr 2 i 3 obr. 62 Śródmieście,
 - e) ustalenia dotyczące wysokości elewacji w przypadku zastosowania dachu spadzistego:
 - w części terenu pomiędzy ul. Czarnowiejską a **linią regulacyjną** maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 13,5 m,
 - w pozostałej części terenu wydzielonej **linią regulacyjną** maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 16,5 m,
 - f) ustalenia dotyczące wysokości elewacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego, gdzie obowiązuje nakaz cofnięcia ostatniej kondygnacji, o którym mowa w lit. d:
 - w części terenu pomiędzy ul. Czarnowiejską a **linią regulacyjną** maksymalna wysokość części elewacji do najwyższego punktu przekrycia przedostatniej kondygnacji: 13,5 m,
 - w pozostałej części terenu wydzielonej **linią regulacyjną** maksymalna wysokość części elewacji frontowej do najwyższego punktu przekrycia przedostatniej kondygnacji: 16,5 m,
- 7) dla terenu **MW/U.2**:
 - a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 – 3,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 18 m, chyba że inne wielkości zostały ustalone w § 26 ust. 3;
- 8) dla terenu **MW/U.3**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20% z wyjątkiem realizacji dopuszczenia ustalonego w lit. d,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 3,2,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 17 m, chyba że inne wielkości zostały ustalone w § 26 ust. 4;
- d) na działce nr 24 obr. 62 Śródmieście dopuszcza się utrzymanie trzech miejsc parkingowych o łącznej powierzchni 16,5 m²,
- 9) dla terenu **MW/U.4**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 3,2,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 17 m,
- d) zakaz nadbudowy budynków zlokalizowanych na działce nr 116 obr. 60 Śródmieście;
- 10) dla terenu **MW/U.5**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 3,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m, chyba że inne wielkości zostały ustalone w § 26 ust. 7 i ust. 8;
- 11) dla terenu **MW/U.6**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla działki nr 21 obr. 61 Śródmieście: 1,0 – 5,5,
 - dla pozostałej części terenu: 1,0 – 3,2,
- c) maksymalną wysokość zabudowy:
- dla działki nr 22/1 obr. 61 Śródmieście w przypadku prowadzenia robót budowlanych, o których mowa w lit. e: 13,5 m, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5 ,
 - w pozostałej części terenu: 18 m, chyba że inne wielkości zostały ustalone w § 26 ust. 9 i 10,
- d) zakaz nadbudowy obiektów zlokalizowanych w głębi działek budowlanych (w drugiej linii zabudowy),
- e) na działce nr 22/1 obr. 61 Śródmieście dopuszcza się w miejscu istniejącego budynku (pod adresem ul. Krupnicza 21a) - po jego wyburzeniu - budowę nowego budynku;
- 12) dla terenu **MW/U.7**:
- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 3,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 18 m, chyba że inne wielkości zostały ustalone w § 26 ust. 12,
- d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ciągu pieszego, łączącego ulicę Karmelicką z ulicą J. Szujskiego, w miejscu wskazanym na rysunku planu jako **przebieg ciągu pieszego**,

z wykorzystaniem materiałów budowlanych odpowiadających wymaganiom technicznym, funkcjonalnym i użytkowym;

13) dla terenu **MW/U.8**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 3,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla działki nr 49 obr. 61 Śródmieście przy ulicy Krupniczej: 19,5 m,
 - dla pozostałej części terenu: 20 m, chyba że inne wielkości zostały ustalone w § 26 ust.15,
- d) dodatkowo dla zabudowy na działce nr 49 obr. 61 Śródmieście:
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 14,9 m,
 - minimalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 8,2 m;

14) dla terenu **MW/U.9**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla działki nr 39/2 obr. 61 Śródmieście: 1,0 – 3,8,
 - dla pozostałej części terenu: 1,0 – 3,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla działek nr 40/2 obr. 61 Śródmieście przy ulicy Krupniczej i nr 72/1, 72/2, 73 obr. 61 Śródmieście przy ulicy Studenckiej: 18 m,
 - dla pozostałej części terenu: 20 m, chyba że inne wielkości zostały ustalone w § 26 ust. 16 i ust. 17;

15) dla terenu **MW/U.10**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 1,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;

16) dla terenu **MW/U.11**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 - 3,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy:
 - w części terenu pomiędzy ul. Czarnowiejską a **linią regulacyjną**: 16,5 m,
 - w części terenu wydzielonej **linią regulacyjną** : 20 m,
 - chyba że inne wielkości zostały ustalone § 26 ust. 19,
- d) zakaz lokalizacji lukarn z wyjątkiem określonym w §26 ust. 19 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit c, pkt 4 lit. c,
- e) w przypadku zastosowania dachu płaskiego nakaz cofnięcia ostatniej kondygnacji o min. 3 m – z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to elewacji zachodniej budynku zlokalizowanego bezpośrednio przy granicy z działką nr 3 obr. 62 Śródmieście;
- f) ustalenia dotyczące wysokości elewacji w przypadku zastosowania dachu spadzistego:

- w części terenu pomiędzy ul. Czarnowiejską a **linią regulacyjną** maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 13,5 m,
- w pozostałej części terenu wydzielonej **linią regulacyjną**: maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 16,5 m,

g) ustalenia dotyczące wysokości elewacji w przypadku zastosowania dachu płaskiego, gdzie obowiązuje nakaz cofnięcia ostatniej kondygnacji, o którym mowa w lit. e:

- w części terenu pomiędzy ul. Czarnowiejską a **linią regulacyjną**: maksymalna wysokość części elewacji frontowej do najwyższego punktu przekrycia przedostatniej kondygnacji: 13,5 m,
- w pozostałej części terenu wydzielonej **linią regulacyjną**: dla budynków przekrytych dachem płaskim maksymalna wysokość części elewacji frontowej do najwyższego punktu przekrycia przedostatniej kondygnacji: 16,5 m,

h) dopuszcza się:

- rekonstrukcję muru, stanowiącego ogrodzenie,
- rekonstrukcję portierni w nawiązaniu do form pierwotnego ogrodzenia;

17) dla terenu **MW/U.12**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 – 5,0,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m,
- d) nakazy:
 - lokalizacji budynku w granicy z działką nr 124/2 obr. 60 Śródmieście,
 - w przypadku zastosowania dachu płaskiego nakaz cofnięcia ostatniej kondygnacji o min. 3 m - od strony ulic: Rajskiej, Dolnych Młynów oraz od strony terenu U.8;

18) dla terenu **MW/U.13**:

- a) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 – 4,2,
 - dla działki nr 123 obr. 60 Śródmieście: 1,0 – 4,2,
 - dla działki nr 122 obr. 60 Śródmieście: 1,0 – 3,5,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 19 m, - chyba że inne wielkości zostały ustalone § 26 ust. 20
- d) ponadto dla **strefy budowy lub rozbudowy** ustala się:
 - nakaz kształtowania dachów jako dachy dwu- lub wielospadowe,
 - maksymalną wysokość górnych krawędzi elewacji: 17 m.

§ 26. Ustalenia odrębne dla obiektów zabytkowych w terenach oznaczonych symbolami od MW/U.1 do MW/U.13.

1. W wyznaczonym terenie **MW/U.1** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Czarnowiejska 6, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisem § 13.

2. W wyznaczonym terenie **MW/U.2** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem: ul. Czysła 1/Dolnych Młynów 4 (nr rejestru A-932), który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących dopuszczeń:

1) lokalizacji 3 lukarn na południowej połąci dachu (w osiach co drugiego okna elewacji południowej) oraz 2 lukarn na wschodniej połąci dachu (w osiach co drugiego okna elewacji wschodniej) wg następujących zasad:

- a) szerokość nie większa niż szerokość istniejąca okna w elewacji,
- b) całkowita wysokość lukarn nie więcej niż $2/3$ wys. dachu,
- c) w całości obudowane blachą jak na połąci dachu,
- d) lukarny cofnięte od lica ścian;

2) lokalizacji 1 lukarny nad klatką schodową wg następujących zasad:

- a) szerokość nie większa niż istniejąca okna w elewacji,
- b) całkowita wysokość lukarn nie więcej niż $2/3$ wys. dachu;

3) lokalizacji 1 lukarny na północnej połąci dachu wg następujących zasad:

- a) szerokość nie większa niż 6 m,
- b) całkowita wysokość lukarny nie więcej niż $2/3$ wys. dachu.

3. W wyznaczonym terenie **MW/U.2** znajdują się obiekt ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala się następujący sposób ochrony:

- 1) ul. Czysta 3 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 2) ul. Czysta 5 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 3) ul. Czysta 7 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 4) ul. Czysta 11 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m,
- b) maksymalna wysokość kalenicy: 19,2 m,
- c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i tylnej: 17,3 m,
- d) zakaz zmian w gzymsie z dekoracyjną ścianką kolankową;

5) ul. Czysta 13 – **ochrona całkowita zgodnie** z zapisem § 13;

6) ul. Czysta 15 – **ochrona częściowa zgodnie** z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 19,35 m,
- b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i tylnej: 17,5 m,
- c) dopuszczenie robót budowlanych celem wykorzystania poddasza, z możliwością:
 - nadbudowania ścianek kolankowych,
 - zmiany kąta nachylenia połąci dachowych (kąt nachylenia winien wynosić od 13° do 40°),
 - przekształceń otworów okiennych w kondygnacji poddasza;

7) ul. Czysta 17 – **ochrona całkowita zgodnie** z zapisem § 13;

8) ul. Czysta 19 – **ochrona całkowita zgodnie** z zapisem § 13;

9) ul. Dolnych Młynów 6 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

4. W wyznaczonym terenie **MW/U.3** znajdują się obiekt ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala się następujący sposób ochrony:

- 1) ul. Czysta 8 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

- 2) ul. Czysta 10 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 3) ul. Czysta 12 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 4) ul. Czysta 14 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) dopuszcza się zastosowanie dachu o niesymetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się nadbudowę poprzez zmianę wysokości górnej krawędzi elewacji tylnej - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej: 15,5 m;
- 5) ul. Czysta 16 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

5. W wyznaczonym terenie **MW/U.4**, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

- 1) ul. Czarnowiejska 1/P. Michałowskiego (nr rejestru A-1055) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 2) ul. J. Kochanowskiego 2 (nr rejestru A-996) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

6. W wyznaczonym terenie **MW/U.4** znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

- 1) ul. J. Kochanowskiego 4 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 2) ul. J. Kochanowskiego 6 / P. Michałowskiego 14 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 3) ul. P. Michałowskiego 16 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

7. W wyznaczonym terenie **MW/U.5**, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

- 1) ul. Karmelicka 36 – budynek frontowy (nr rejestru A-158) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 2) ul. Karmelicka 38 (nr rej. A-458) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 3) ul. Karmelicka 42/ P. Michałowskiego 2 (nr rejestru A-738) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 4) ul. P. Michałowskiego 6 (nr rejestru A-1075) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

8. W wyznaczonym terenie **MW/U.5** znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

- 1) ul. Karmelicka 32 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 2) ul. Karmelicka 34 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 3) ul. Karmelicka 36 (oficyny) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 4) ul. Karmelicka 40 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 5) ul. J. Kochanowskiego 1 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 6) ul. J. Kochanowskiego 3 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 7) ul. J. Kochanowskiego 5 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 8) ul. J. Kochanowskiego 7 / Michałowskiego 12 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 9) ul. P. Michałowskiego 4 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 10) ul. P. Michałowskiego 8-10 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

9. W wyznaczonym terenie **MW/U.6**, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

- 1) ul. J. Szujskiego 9 (nr rejestru A-1038) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 2) ul. J. Szujskiego 1 (nr rejestru A-546) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących dopuszczeń:
 - a) likwidacji (wyburzenia) galeryjek/balkonów komunikacyjnych z ich zadaszeniem w elewacji podwórzowej zachodniej,
 - b) przebudowy otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach podwórzowych: południowej i zachodniej,
 - c) rozbudowy w poziomie parteru od strony podwórka,
 - d) przekształceń otworów okiennych lub drzwiowych w poziomie parteru lub piwnicy,
 - e) dobudowy parterowego, przeszklonego obiektu ogrodu zimowego/oranżerii o funkcji usługowej, wraz ze schodami zewnętrznymi, łączącymi obiekt z istniejącym budynkiem, na następujących zasadach:
 - lokalizacja zgodnie z ustaloną na rysunku planu **strefą budowy lub rozbudowy**,
 - maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy schodów zewnętrznych – 5 m, dla zasadniczej bryły oranżerii – 3,6 m,
 - materiał pokrycia dachu: szkło lub materiał identyczny ze szkłem,
 - możliwość zastosowania dachu bez okapów,
 - zakaz stosowania płyt z poliwęglanu lub innych niskostandardowych tworzyw sztucznych do wypełnienia konstrukcji;
- 3) ul. Krupnicza 19 (nr rejestru A-564) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

10. W wyznaczonym terenie **MW/U.6** znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

- 1) ul. Krupnicza 21 / Dolnych Młynów – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy: 15,5 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 13 m,
 - c) dach dwu- lub wielospadowy;
- 2) ul. Dolnych Młynów 3 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy: 15,5 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 13 m,
 - c) dach dwuspadowy;
- 3) ul. Dolnych Młynów 5 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy: 15,5 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 13 m,
 - c) dach dwuspadowy;
- 4) ul. Dolnych Młynów 7 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 5) ul. Dolnych Młynów 9 / Rajska 24 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 6) ul. Rajska 18 / J. Szujskiego 11 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

- 7) ul. Rajska 20 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 16,3 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej i oficyn: 20,7 m i nie więcej niż do wysokości bezwzględnej 224,3 m n.p.m.,
 - d) dopuszcza się zastosowanie dachu o niesymetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - e) dopuszcza się zadaszenie dziedzińca, poprzez usytuowanie - na poziomie max. 3,5 m od poziomu terenu istniejącego stropu (z możliwością nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny), i lokalizację w nowopowstałej kubaturze funkcji usługowej;
- 8) ul. Rajska 22 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- a) dla kamienicy frontowej:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 19 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 14 m,
 - nakaz zachowania kształtu dachu z facjatą/lukarną,
 - b) dla pozostałej zabudowy: zakaz nadbudowy;
- 9) ul. J. Szujskiego 3 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 21,5 m,
 - b) dopuszcza się
 - zastosowanie dachu mansardowego,
 - doświetlenie poddasza facjatą lub lukarnami realizowanymi zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4 pkt 4 lit. d, lub oknami połaciowymi;
- 10) ul. J. Szujskiego 7 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.
11. W wyznaczonym terenie **MW/U.7** znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:
- 1) ul. Karmelicka 6 (nr rejestru A-1069) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
 - 2) ul. Karmelicka 8 (nr rejestru A-999) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
 - 3) ul. Karmelicka 12 (nr rejestru A-311) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
 - 4) ul. Karmelicka 14 (nr rejestru A-792) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
 - 5) ul. Krupnicza 3 (nr rejestru A-472) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
 - 6) ul. Krupnicza 5 (nr rejestru A-75/M) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
 - 7) ul. Krupnicza 9 (nr rejestru A-841) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących dopuszczeń, dotyczących elewacji od strony podwórza w budynku frontowym:
 - a) dobudowy balkonów,
 - b) zmiany otworów okiennych na drzwiowe,
 - c) lokalizacji nowych otworów okiennych.

12. W wyznaczonym terenie **MW/U.7** znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

- 1) ul. Karmelicka 10 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 2) ul. Karmelicka 12A (oficyna) – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 19 m,
 - b) maksymalna wysokość kalenicy: 17,7 m,
 - c) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji od strony podwórza: 15 m,
 - d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej (od strony działki nr 38): 15,8 m;
- 3) ul. Karmelicka 16 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 4) ul. Karmelicka 18 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 5) ul. Karmelicka 20 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 6) ul. Karmelicka 22 / Rajska 2 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 7) ul. Krupnicza 7 – w zakresie do wysokości gzymsu nad drugim piętrem – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13, w zakresie części nadbudowanych (ponad gzymsem nad drugim piętrem) ochronie podlegają gabaryty budynku;
- 8) ul. Krupnicza 11 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 9) ul. Krupnicza 11a – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) dla budynku frontowego:
 - maksymalna wysokość kalenicy: 18,7 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 14,7 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej: 15,7 m,
 - dopuszcza się w budynku frontowym zastosowanie dachu o niesymetrycznym kącie nachylenia połączenia dachowych,
 - b) dla budynku oficyny wschodniej:
 - maksymalna wysokość kalenicy: 18,7 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 15,7 m,
 - dach jednospadowy,
 - c) dla budynku oficyny zachodniej:
 - maksymalna wysokość kalenicy: 19,6 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 15,7 m,
 - dach jednospadowy,
 - d) dla budynku oficyny (przylegającej do granic działek nr 28/3 i 26) – w północnej części nieruchomości:
 - maksymalna wysokość kalenicy: 11,2 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 10,5 m,
 - dach jednospadowy,

e) dopuszcza się zadanie dachu jednospadowym (wysokość kalenicy: 3,7 m, kierunek kalenicy równoległy do kalenicy budynku frontowego), z przeznaczeniem na funkcje usługowe;

10) ul. Rajska 4 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

11) ul. Rajska 6 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

12) ul. Rajska 8 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

a) dopuszcza się likwidację lukarn zlokalizowanych na połaci dachowej od strony elewacji frontowej i w związku z tym dopuszcza się nadbudowę w następującym zakresie:

- zmianę wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 14 m,

- zastosowanie dachu o niesymetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych (zmianę kąta nachylenia połaci dachowej od strony frontowej),

b) w przypadku prowadzenia robót budowlanych, o których mowa w lit. a - nakaz kształtowania elewacji frontowej zgodnie z zapisem § 14 ust. 2;

13) ul. Rajska 10, – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

14) ul. J. Szujskiego 4 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

15) ul. J. Szujskiego 6 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących dopuszczeń:

a) zastosowania dachu o niesymetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych (zmiany kąta nachylenia połaci dachowych od strony podwórza),

b) nadbudowy - poprzez zwiększenie wysokości elewacji od strony podwórza o max. 0,5m,

13. W wyznaczonym terenie **MW/U.7** znajduje się obiekt dóbr kultury współczesnej - „Budynek mieszkalny typu plomba”, ul. Rajska 10a, podlegający ochronie zgodnie z zapisem § 11 ust. 7 pkt 2.

14. W wyznaczonym terenie **MW/U.8** znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

1) ul. Krupnicza 28 (nr rejestru A-858) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

2) ul. Studencka 19 (nr rejestru A-689) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

3) ul. Studencka 21 (nr rejestru A-1011) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

4) ul. Studencka 23 – elewacja frontowa kamienicy (nr rejestru A-1351/M) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 ust. 2;

5) ul. Studencka 25 (nr rejestru A-1191/M) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

6) ul. Studencka 27 (nr rejestru A-595) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

15. W wyznaczonym terenie **MW/U.8** znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

1) ul. Garncarska 2 / Krupnicza 30 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących dopuszczeń:

a) zastosowania dachu o niesymetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,

b) nadbudowy poprzez zmianę wysokości górnej krawędzi elewacji tylnej - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej: 18,7 m,

c) lokalizacji lukarn na połaciach dachowych od strony elewacji frontowej wg następujących zasad:

- lokalizacja w osiach okien elewacji,
 - szerokość nie większa niż szerokość istniejąca okna w elewacji,
 - całkowita wysokość lukarn nie więcej niż 2/3 wys. dachu,
- d) budowy balkonów na elewacji tylnej;
- 2) ul. Garncarska 4 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących ustaleń: dopuszcza się możliwość wykonania lukarn, realizowanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4 pkt 4 lit. d;
- 3) ul. Garncarska 6 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- a) maksymalna wysokość kalenicy: 16 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 12 m,
 - c) nakaz zachowania kształtu dachu;
- 4) ul. Garncarska 8 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 5) ul. Garncarska 10 / Studencka 29 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących ustaleń: dopuszcza się korektę stylową elewacji frontowej trzeciego piętra;
- 6) ul. Krupnicza 14 / Loretańska 1 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 7) ul. Krupnicza 16 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 z uwzględnieniem następujących ustaleń: dopuszcza się korektę kształtu dachu (zmiana z mansardowego na dwuspadowy), przy zachowaniu wysokości kalenicy;
- 8) ul. Krupnicza 18:
- a) budynek frontowy – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13, z uwzględnieniem nakazu zachowania istniejącego ogrodzenia,
 - b) oficyna – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - dopuszcza się rozbudowę oficyny zgodnie z ustaloną na rysunku planu **strefą budowy lub rozbudowy**,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 20 m,
 - dach jedno-, dwu- lub wielospadowy,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 16 m;
- 9) ul. Krupnicza 20 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 10) ul. Krupnicza 22 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 11) ul. Loretańska 3 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 12) ul. Loretańska 5 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących dopuszczeń, dotyczących przywrócenia pierwotnej geometrii dachu:
- a) nadbudowy budynku poprzez zmianę kąta nachylenia połaci dachowych, zmianę wysokości kalenicy:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 21, 5 m,
 - maksymalna wysokość kalenicy: 21, 3 m,
 - b) lokalizacji dwóch lukarn, zlokalizowanych na połaci dachowej elewacji frontowej według następujących zasad:
 - lokalizacja w osiach okien niższych kondygnacji, z cofnięciem od gzymsu o min. 1m,
 - kształt prostokąta leżącego, szerokość lukarny nie więcej niż 120 cm,

- przekrycie daszkami pulpitowymi,
 - c) rekompozycji elewacji w obrębie IV piętra,
 - d) odtworzenia zwieńczeń nad wykuszami;
- 13) ul. Studencka 15 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 14) ul. Studencka 17 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 15) ul. Studencka 23 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

16. W wyznaczonym terenie **MW/U.9**, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

1) ul. Krupnicza 8 (nr rejestru A-751) – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

a) dla budynku frontowego:

- maksymalna wysokość kalenicy: 17,4 m,
- dach dwuspadowy,
- nakaz zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, kompozycji, artykulacji, materiału, dekoracji,
- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej: 15 m (wysokość bezwzględna do rzędnej 221,55 m n.p.m.),
- dopuszczenie zastosowania dachu o niesymetrycznym kącie nachylenia połąci dachowych,
- dopuszczenie lukarn na połąci dachowej od strony elewacji frontowej, usytuowanych w osiach okien niższych kondygnacji, z cofnięciem od gzymsu o min. 1m, realizowanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4 pkt 4 lit. d. Całkowita szerokość frontu lukarn nie może przekroczyć 70% szerokości elewacji frontowej,
- dopuszczenie przekształceń otworów okiennych lub drzwiowych w poziomie parteru,

b) dla budynku oficyn (tylnej i bocznej) objętych **strefą budowy lub rozbudowy**:

- dopuszczenie rozbudowy oficyny lub dobudowy nowego budynku oficynowego zgodnie z ustaloną na rysunku planu **strefą budowy lub rozbudowy**,
- maksymalna wysokość kalenicy: 16,4 m,
- nakaz zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji zgodnej z wysokością części oficyny, wpisanej do rejestru zabytków (wysokość bezwzględna do rzędnej 219,55 m n.p.m.),
- dach jednospadowy, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji balkonów i tarasów w obrębie geometrii dachu,
- dopuszczenie lokalizacji balkonów;

2) ul. Loretańska 6 (kamienica frontowa, nr rej. A-1251/M) – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

a) maksymalna wysokość kalenicy: 19,7 m,

b) dach dwuspadowy,

c) nakaz zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, kompozycji, artykulacji, materiału, dekoracji,

d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej: 18,5 m;

3) ul. Loretańska 8 – elewacja frontowa (nr rejestru A-1358/M) – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13 ust. 2.

17. W wyznaczonym terenie **MW/U.9**, znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, które obejmuje się ochroną i ustala następujący sposób ochrony:

- 1) ul. Krupnicza 4 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy: 20 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 17 m,
 - c) dach dwuspadowy;
- 2) ul. Krupnicza 6 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy: 18 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 14 m,
 - c) dach dwuspadowy,
 - d) dopuszczenie rozbudowy oficyny lub dobudowy nowego budynku oficynowego zgodnie z ustaloną na rysunku planu **strefą budowy lub rozbudowy**;
- 3) ul. Krupnicza 10 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) dla budynku frontowego:
 - maksymalna wysokość kalenicy: 17,7 m,
 - dach dwuspadowy,
 - nakaz zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, kompozycji, artykulacji, materiału, dekoracji,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej: 15 m,
 - dopuszczenie lukarn na połaci dachowej od strony elewacji frontowej, usytuowanych w osiach okien niższych kondygnacji, z cofnięciem od gzymsu o min. 1m, realizowanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4 pkt 4 lit. d,
 - b) dla oficyny bocznej (część zachodnia przy granicy z działek nr 43 i 67):
 - maksymalna wysokość kalenicy: 14,5 m,
 - nakaz zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji,
 - dopuszczenie lokalizacji balkonów,
 - dach jednospadowy;
- 4) ul. Krupnicza 12 / Loretańska 2 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 5) ul. Loretańska 4 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 6) ul. Loretańska 6 (oficyna) – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) maksymalna wysokość kalenicy: 19,7 m,
 - b) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 18,5 m,
 - c) dach jednospadowy,
 - d) dopuszczenie likwidacji bocznej klatki schodowej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji balkonów (logii);
- 7) ul. Loretańska 8 / Studencka – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;

- 8) ul. Podwale 4 / Studencka 1 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 9) ul. Podwale 5-6 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - b) dach dwuspadowy,
 - c) nakaz zachowania obecnej wysokości elewacji i górnej krawędzi gzymsu,
 - d) dopuszczenie lukarn na połaciach dachowych, z cofnięciem od gzymsu o min. 1 m; realizowanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 4 pkt 4 lit. d;
- 10) ul. Podwale 7/ Krupnicza – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisami § 13;
- 11) ul. Studencka 3 – **ochrona częściowa** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:
- a) dla budynku frontowego:
 - maksymalna wysokość kalenicy: 21,5 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 16,6 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej: 19,4 m,
 - dach dwuspadowy,
 - b) dla oficyny wschodniej:
 - maksymalna wysokość kalenicy: 21,5 m,
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 19,4 m,
 - dach jednospadowy,
 - c) dla oficyny zachodniej:
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji tylnej i oficyn: 13,5 m,
 - dach jednospadowy,
 - d) dla przewiązki:
 - maksymalna wysokość kalenicy: 12 m,
 - dach jednospadowy;
- 12) ul. Studencka 7 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13;
- 13) ul. Studencka 9 – **ochrona całkowita** zgodnie z zapisem § 13.

18. W wyznaczonym terenie **MW/U.10** znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu pod adresem ul. Krupnicza 31, który obejmuje się ochroną i ustala się dla niego **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisem § 13.

19. W wyznaczonym terenie **MW/U.11** znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: budynki stanowiące część historycznego zespołu budowlanego dawnej Cesarsko Królewskiej Fabryki Tytoniu i Cygar (w tym również fragment elewacji nieistniejącego budynku magazynu wyrobów gotowych) - nr rejestru A-1437/M, oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu pod adresem ul. Dolnych Młynów 10 / Czarnowiejska, które obejmuje się ochroną i ustala się dla nich **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisem § 13, z uwzględnieniem następujących dopuszczeń:

- 1) dla „budynku administracyjnego wraz z oficyną” oznaczonego na rysunku planu symbolem 1:
 - a) w części południowej budynku - nadbudowy ścianek kolankowych (do wysokości gzymsu części północnej tego budynku) i lokalizacji w niej okien,

- b) doświetlenia poddasza oknami połaciowymi – w celu ograniczenia widoczności okien z poziomu przestrzeni publicznej, należy wprowadzić stylizowany płótek śniegowy,
 - c) wprowadzenia lukarn jako doświetlenia poddasza od strony elewacji tylnej (zachodniej) – forma lukarn musi być dostosowana do stylu w jakim utrzymany jest budynek, dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych okien połaciowych pod warunkiem, że będą przesłonięte stylizowanym płótkiem śniegowym – analogicznie do elewacji frontowej,
 - d) rozbudowy poprzez wprowadzenie szklanej fasady od strony elewacji tylnej (zachodniej), maksymalnie do wysokości stropu nad parterem, o szerokości traktu nie więcej niż 6 m. Fasada musi być skonstruowana ze szkła przeziernego w celu ekspozycji elewacji tylnej budynku,
 - e) rekompozycji portierni w nawiązaniu do form pierwotnego ogrodu,
 - f) należy wprowadzić drewniane bramy/drzwi wejściowe od strony elewacji frontowej, których forma będzie odpowiadać formie historycznej;
- 2) dla „budynku produkcyjnego” oznaczonego na rysunku planu symbolem 2:
- a) przywrócenia wieżyczki zegarowej, które musi być poprzedzone przywróceniem pierwotnej geometrii dachu tego budynku,
 - b) wprowadzenia jednego rzędu okien połaciowych,
 - c) od strony elewacji tylnej – dziedzińca wewnętrznego (tj. elewacji zachodniej) – wprowadzenia lukarn jako doświetlenia poddasza. Lukarny nie mogą być dominujące w kondygnacji poddasza, ich forma musi być dostosowana do stylu w jakim utrzymany jest budynek,
 - d) zadania dziedzińca wewnętrznego lekką konstrukcją,
 - e) należy zachować podziały, materiał, detal i kolorystykę stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) dla „budynku stołówki” oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 oraz dla budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem 5:
- a) wyburzenia budynków oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 i symbolem 5,
 - b) odtworzenia budynków oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 i symbolem 5, budowy nowego budynku, połączonego z „budynkiem produkcyjnym” (oznaczonym na rysunku planu symbolem 2). Wysokości kalenicy i górnych krawędzi elewacji nowych budynków nie mogą przewyższać kalenicy i górnych krawędzi elewacji „budynku produkcyjnego”, budynki winny być zrealizowane w stylu i na zasadach określonych dla „budynku produkcyjnego”,
- 4) dla „budynku magazynu surowca”, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4:
- a) odtworzenia oryginalnego dachu budynku na podstawie dokumentacji archiwalnej,
 - b) wprowadzenia okien połaciowych jako doświetlenia poddasza,
 - c) od strony elewacji zachodniej – wprowadzenie lukarn jako doświetlenia poddasza. Lukarny nie mogą być dominujące w kondygnacji poddasza, ich forma musi być dostosowana do stylu w jakim utrzymany jest budynek.

20. W wyznaczonym terenie **MW/U.13**, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu pod adresem ul. Karmelicka 28 (nr rejestru A-1044), które obejmuje się ochroną i ustala się dla nich **ochronę częściową** zgodnie z zapisem § 14 z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m,
- 2) dopuszczenie zmiany kształtu dachu na dach mansardowy,
- 3) dopuszczenie lokalizacji lukarn wg następujących zasad:
 - a) lokalizacja w osiach istniejących okien elewacji lub grup okien,

- b) szerokość nie większa niż szerokość istniejąca okna w elewacji,
 - c) całkowita wysokość lukarn nie więcej niż 1/2 wysokości dachu,
- 4) dopuszczenie zadaszenia dziedzińca w poziomie nad parterem, z przeznaczeniem na funkcje usługowe – zalecany przeszklony dach.

21. W wyznaczonym terenie **MW/U.13**, znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu pod adresem ul. Karmelicka 30, które obejmuje się ochroną i ustala się dla nich **ochronę częściową** zgodnie z zapisem § 14, z uwzględnieniem następujących dopuszczeń:

- 1) zadaszenia dziedzińca, poprzez usytuowanie - zgodnie z określoną na rysunku planu **linią regulacyjną**, na poziomie max. 3,5 m od poziomu terenu istniejącego - stropu (z możliwością nawierzchni urządzonej jako teren biologicznie czynny), i lokalizację w nowopowstałej kubaturze funkcji usługowej,
- 2) na elewacji tylnej kamienicy frontowej:
 - a) budowy balkonów,
 - b) zmiany otworów okiennych na drzwiowe,
 - c) przekształceń otworów okiennych lub drzwiowych w poziomie parteru;
- 3) rozbudowy oficyny bocznej lub budowy nowego budynku oficynowego dobudowanego do oficyny bocznej zgodnie z ustaloną na rysunku planu **strefą budowy lub rozbudowy**, według zapisów zawartych w niniejszej uchwale oraz z uwzględnieniem następujących ustaleń:
 - a) maksymalna wysokość górnych krawędzi elewacji: 17 m,
 - b) nakaz kształtowania dachów jako dachy dwu- lub wielospadowe.

§ 27. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **ZP.1, ZP.2, ZP.4** o przeznaczeniu podstawowym pod skwery, zieleńce, ogrody, zieleń wewnątrz kwartałów zabudowy, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego:
 - a) w terenach **ZP.1**: 60%,
 - b) w terenach **ZP.2**: 90%,
 - c) w terenie **ZP.4**: 70%;
- 2) zakazy:
 - a) lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektu, o którym mowa w pkt 4 lit. d,
 - b) budowy ogrodzeń - z wyjątkiem terenu ZP.4,
 - c) lokalizacji parkingów, miejsc postojowych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu;
- 3) nakaz: w terenie **ZP.2** w przypadku nasadzeń lub realizacji dopuszczonych elementów – nakaz uwzględnienia lub wyeksponowania reliktyw dawnych młynów;
- 4) dopuszczenia lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej – jedynie jako podziemnych,
 - b) elementów komunikacji pieszej, takich jak: ciągów i dojść pieszych, schodów terenowych,
 - c) oświetlenia,
 - d) dodatkowo, w terenie **ZP.1**: parterowego, przeszklonego obiektu o funkcji usługowej na następujących zasadach:

- lokalizacja przy północnej elewacji budynku zabytkowego, zgodnie z ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- obiekt może zostać zrealizowany jako część budynku znajdującego się w sąsiednim terenie (U.8),
- maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m.

§ 28. 1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZP.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki i ciągi piesze.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury i oświetlenia: 5 m;
- 3) zakazy:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) budowy ogrodzeń - z wyjątkiem ogrodzenia dla placu zabaw dla dzieci,
 - c) lokalizacji parkingów, miejsc postojowych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu;
- 4) nakazy:
 - a) wprowadzenia komponowanej zieleni z uwzględnieniem obiektów małej architektury i oświetlenia,
 - b) do wykonania obiektów małej architektury - zastosowania materiałów podstawowych takich jak: drewno, kamień, cegła, metal, bez używania elementów refleksyjnych, odblaskowych i o jaskrawej barwie, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e;
- 5) dopuszczenia:
 - a) lokalizacji:
 - obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej – jedynie jako podziemnych,
 - elementów komunikacji pieszej, takich jak: ciągów i dojsć pieszych, schodów terenowych,
 - b) remontu i przebudowy istniejącego ogrodzenia od strony ulicy Czarnowiejskiej.

§ 29. 1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZP.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki i ciągi piesze.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 80%;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury i oświetlenia: 5 m;
- 3) zakazy:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) budowy ogrodzeń - z wyjątkiem ogrodzenia dla placu zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych,
 - c) lokalizacji parkingów, miejsc postojowych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu;
- 4) nakazy:
 - a) wprowadzenia komponowanej zieleni z uwzględnieniem obiektów małej architektury i oświetlenia,
 - b) wprowadzenia ciągu pieszego, łączącego ulicę Karmelicką z ulicą Dolnych Młynów, w miejscu wskazanym na rysunku planu jako **przebieg ciągu pieszego**,

- c) wykończenia posadzki ciągów i dojść pieszych, placów spacerowych, z wykorzystaniem materiałów budowlanych odpowiadającym wymaganiom technicznym, funkcjonalnym i użytkowym, według kompleksowego projektu,
 - d) do wykonania obiektów małej architektury - zastosowania materiałów podstawowych takich jak: drewno, kamień, cegła, metal, bez używania elementów refleksyjnych, odblaskowych i o jaskrawej barwie, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. e;
- 5) dopuszczenia lokalizacji:
- a) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej – jedynie jako podziemnych,
 - b) elementów komunikacji pieszej, takich jak: ciągów i dojść pieszych, schodów terenowych,
 - c) oświetlenia,
 - d) sadzawki lub oczka wodnego,
 - e) placu zabaw dla dzieci, z możliwością wykorzystania elementów o jaskrawej kolorystyce,
 - f) terenowych urządzeń sportowych, rekreacyjnych, rehabilitacyjnych.

§ 30. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.16**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, sztuki, nauki, oświaty.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi towarzyszące parkowi, w tym gastronomii, których udział może wynosić maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 – 2,7;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m i nie przekraczającą wysokości bezwzględnej 224 m n.p.m.;
- 4) nakazy:
- a) lokalizacji budynku w granicy z działką nr 123 obr. 60 Śródmieście, na odcinku ściany szczytowej budynku sąsiedniego (pod adresem ul. Karmelicka 28),
 - b) usytuowania zewnętrznej krawędzi ściany budynku w poziomie parteru zgodnie z określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią lokalizacyjną - celem lokalizacji chodnika lub ukształtowania podcieni,
 - c) kształtowania dachów jako dachy:
 - spadziste: dwu- lub wielospadowe,
 - płaskie,
 - d) dla budynków przekrytych dachem spadzistym wysokość górnej krawędzi elewacji nie może być większa niż 18 m,
 - e) w przypadku zastosowania dachu płaskiego nakaz cofnięcia ostatniej kondygnacji o min. 3 m - od strony ulicy Karmelickiej oraz od stron terenu ZP.5,
 - f) dla budynków przekrytych dachem płaskim wysokość części elewacji do najwyższego punktu przekrycia przedostatniej kondygnacji nie może być większa niż 18 m,
 - g) zaprojektowania i ukształtowania elewacji północno-wschodniej budynku (od strony ulicy Karmelickiej) oraz elewacji południowej (od strony terenu ZP.5) w nawiązaniu formą i kolorystyką do istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - h) zaprojektowania i ukształtowania elewacji zachodniej budynku (od strony terenu ZP.5) w formie umożliwiającej pokrycie pnąciami lub w formie wertykalnego ogrodu;

- 5) zakaz doświetlenia poddaszy lukarnami;
- 6) dopuszczenia zaprojektowania i ukształtowania elewacji południowej budynku (od strony terenu ZP.5) lub jej części w formie umożliwiającej pokrycie pnączami lub w formie wertykalnego ogrodu.

§ 31. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.17**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultury, wystawiennictwa.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi gastronomii, których udział może wynosić maksymalnie 20% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 20%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7 – 3,0;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 11,5 m;
- 4) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji: 7,2 m;
- 5) nakazy:
 - a) kształtowania zabudowy wyłącznie jako rekonstrukcji formy – na podstawie dokumentacji archiwalnej – części dawnego budynku „magazynu wyrobów gotowych” w dawnej Cesarsko Królewskiej Fabryce Tytoniu i Cygar z zachowaniem jego gabarytów (o których mowa w niniejszym paragrafie), poprzedzonej badaniami archeologicznymi i architektonicznymi ruin, w celu precyzyjnego określenia obrysu budynku,
 - b) nakaz kształtowania dachów jako dachy dwu- lub wielospadowe z wyłączeniem dachów mansardowych,
 - c) zachowania maksymalnej wysokości kalenicy dachu, która nie może przekroczyć 11,2 m.

4. W wyznaczonym terenie **U.17** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: fragment elewacji nieistniejącego budynku magazynu wyrobów gotowych, stanowiący część historycznego zespołu budowlanego dawnej Cesarsko Królewskiej Fabryki Tytoniu i Cygar - nr rejestru A-1437/M, oznaczony na rysunku planu pod adresem ul. Dolnych Młynów 10 / Czarnowiejska, który obejmuje się ochroną i ustala się dla nich **ochronę całkowitą** zgodnie z zapisem § 13, z uwzględnieniem dopuszczenia wkomponowania w zabudowę, o której mowa w ust. 3 pkt 5 lit.a.

§ 32. 1. Wyznacza się **Tereny komunikacji**, z podziałem na tereny dróg publicznych, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:

- 1) klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem **KDZ.1**;
- 2) klasy lokalnej wraz z torowiskiem tramwajowym, oznaczone symbolami **KDLT.1**, **KDLT.2**;
- 3) klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL.1**, **KDL.2**;
- 4) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD.1 - KDD.9**.

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) nadziemnych urządzeń technicznych związanych z planowaną podziemną linią metra;

- 4) ogródków kawiarnianych z obiektami małej architektury, takimi jak: krzesła, ławki, parasole lub inne formy zadaszeń oraz urządzeniami budowlanymi, takimi jak: ogrodzenia, sieci i przyłącza.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Sławomir Pietrzyk