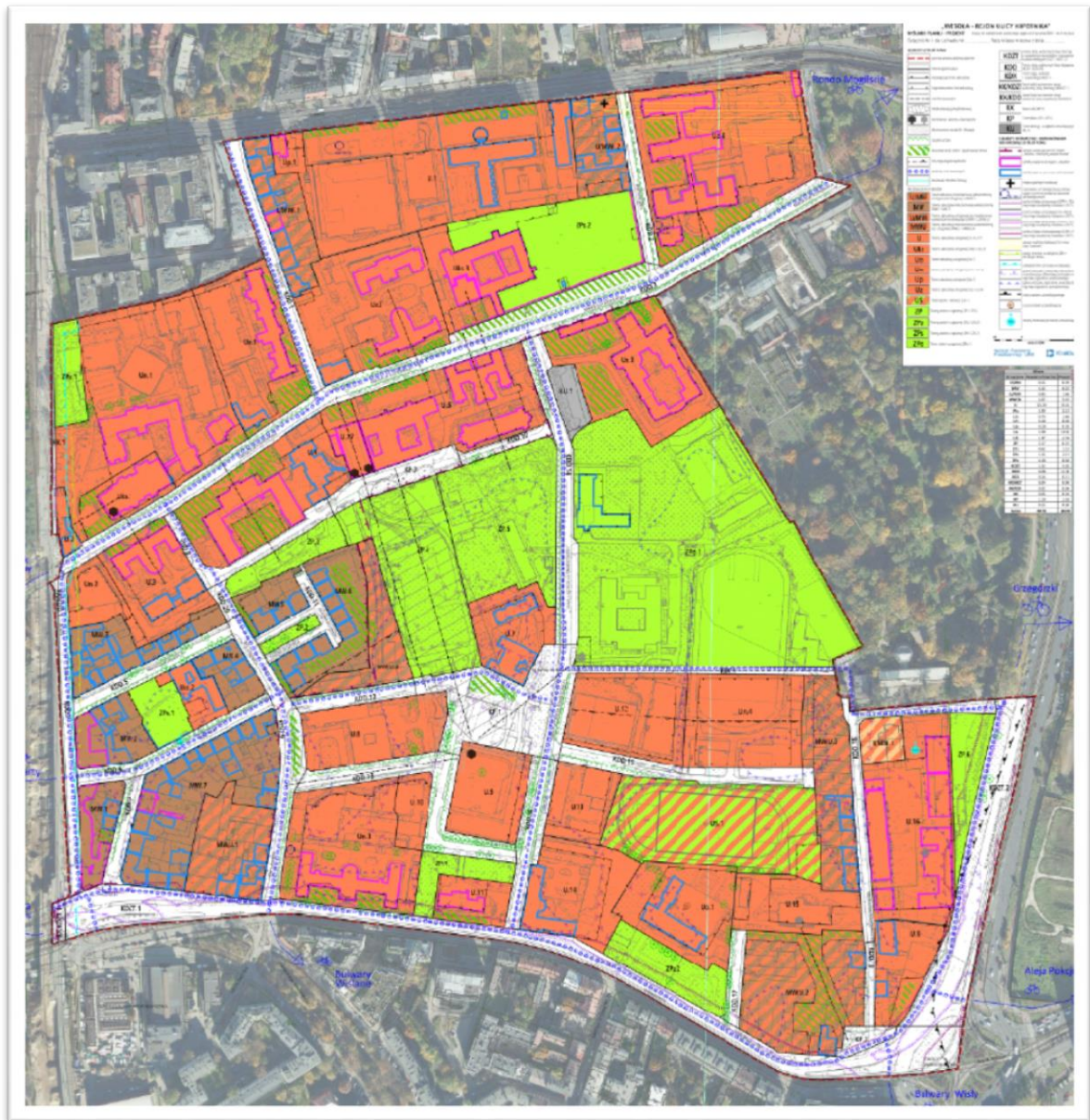


# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARU

## „WESOŁA – REJON ULICY KOPERNIKA”



**EDYCJA:**

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
OD 7 GRUDNIA 2020R. DO 8 STYCZNIA 2021R.**

## **SPORZĄDZAJĄCY PLAN:**

Prezydent Miasta Krakowa - **Jacek Majchrowski**

Zastępca Prezydenta ds. Rozwoju Miasta – **Jerzy Muzyk**

### **OPRACOWANIE PROJEKTU PLANU:**

**URZĄD MIASTA KRAKOWA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

Dyrektor Wydziału

**Elżbieta Szczepińska**  
*Bożena Kaczmarska - Michniak*

p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału

**Jolanta Czyż**

Zastępca Dyrektora Wydziału

**Grzegorz Janyga**

Kierownik Pracowni Urbanistycznej

**Tomasz Babicz**

Kierownik Pracowni Branżowej

**Paweł Mleczo**

Kierownik Pracowni Informacji Przestrzennej

**Ireneusz Jędrychowski**

### **AUTORZY OPRACOWANIA:**

**Główny projektant:**

**Marceli Łasocha**

**Współpraca autorska:**

Paulina Liszka  
Tomasz Woźniak

### **POZOSTAŁA WSPÓLPRACA MERYTORYCZNA:**

**Infrastruktura techniczna:**

Anna Leśniak

**Zagdanienia środowiskowe:**

Agata Budnik

**Opracowanie kartograficzne:**

Mikołaj Krężel

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
„Wesoła – rejon ulicy Kopernika”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) uchwała się, co następuje:

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła – rejon ulicy Kopernika”, 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 XCI/2392/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Wesoła – rejon ulicy Kopernika” i obejmują obszar położony w centrum Krakowa, w Dzielnicy II Grzegórzki, ograniczony:
- 1) od zachodu – linią kolejową nr 91;
  - 2) od północy – terenem dawnego Browaru Lubicz objętego obowiązującym mpzp „Browar Lubicz”<sup>1</sup> a następnie ul. Lubicz;
  - 3) od wschodu – terenem Ogrodu Botanicznego objętego obowiązującym mpzp „Dla wybranych obszarów przyrodniczych miasta Krakowa”<sup>2</sup>, a następnie aleją Powstania Warszawskiego;
  - 4) od południa – ulicą Grzegórzecką i obowiązującym mpzp „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego”<sup>3</sup>.
3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi **49,91** 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**;

<sup>1</sup> Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 28 listopada 2007 r., poz. 5405,

<sup>2</sup> Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 3 października 2018 r., poz. 6561,

<sup>3</sup> Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 7 listopada 2018 r., poz. 7548.

- 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) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik Nr 4, składający się z:
  - a) pliku GML zgodnego ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych;
  - b) pliku GeoTIFF będącego częścią graficzną aktu planowania przestrzennego z nadaną georeferencją;
  - c) pliku XML z metadanymi opisującymi zbiór.

### § 3. Celem planu jest:

- 1) Określenie możliwości nowego zagospodarowania i zmian funkcji użytkowej na terenach opuszczonych przez szpital uniwersytecki, przy uwzględnieniu uwarunkowań historyczno-konserwatorskich;
- 2) Rehabilitacja i rewaloryzacja terenów poprzemysłowych dawnej fabryki maszyn i urządzeń rolniczych Marcina Peterseima jako otoczenia Ronda Grzegórzeckiego oraz ważnej przestrzeni publicznej miasta;
- 3) Ochrona obszaru i zapobieganie niekontrolowanym i niekorzystnym przekształceniom jego terenu.

## ROZDZIAŁ I

### Objaśnienie użytych w uchwale określeń:

#### § 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której wymaga się obowiązkowo usytuowania minimum  $\frac{3}{4}$  elewacji frontowych realizowanych budynków; linia ta nie dotyczy usytuowania poza tą linią:
  - a) okapu, gzymsu, balkonu dachów nad wejściem, przewieszzeń lub wykuszy, a także;
  - b) zewnętrznych części budynku stanowiących: schody, pochylnie lub rampy z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zapisów planu;

- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>4</sup>;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy wlicza się wszystkie elementy przewieszenia, które występują w elewacji (w tym wysunięcia, wychylenia górnych części budynku, wykusze i inne elementy budynku wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych); jednocześnie do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni balkonów i innych elementów budynku nie wydzielonych z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 10) **powierzchni całkowitej kondygnacji** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po obrysie rzutu budynku na teren z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad i balkonów;
- 11) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 14) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniem;
- 15) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć powszechnie dostępne miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, służące zaspokajaniu potrzeb ogółu użytkowników, np. ulice, place, otoczenie przystanków komunikacji zbiorowej, parki i skwery;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>5</sup>, mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższej położonego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
- 17) **wysokości bezwzględnej zabudowy** – należy przez to rozumieć rzędną wyrażoną w metrach nad poziomem morza, której wielkości nie mogą przekroczyć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>5</sup>;
- 18) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe i

<sup>4</sup> (Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

<sup>5</sup> (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166, 2170 oraz z 2020r. poz 148).

- pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub w strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;
- 19) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek posadowiony najbliżej drogi publicznej;
  - 20) **oficynach** – należy przez to rozumieć budynki inne niż budynki frontowe albo boczne i tylne części kubaturowe budynku frontowego usytuowane w głębi działki;
  - 21) **dojazdach niewyznaczonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, istniejące i nowe dojazdy, zapewniające dostęp do dróg publicznych - w ramach terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
  - 22) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
  - 23) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na lokalizację, gabaryty lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni;
  - 24) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który ze względu na lokalizację lub formę architektoniczną wyróżnia się w stosunku do otaczającej przestrzeni;
  - 25) **poziomie terenu istniejącego** – należy przez to rozumieć rzędną terenu, wynikającą dla danego miejsca z danych zawartych na mapie zasadniczej wykorzystanej do sporządzenia planu;
  - 26) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację lub elewacje od tej strony działki, na której jest zlokalizowany wjazd na działkę lub elewacja ta znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznej.
  - 27)  **błękitnej infrastruktury** – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w jej naturalnym lub sztucznym otoczeniu, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej jak np. ogrody deszczowe, niecki retencyjne, ronda filtrujące.
  - 28) **budynkach usługowych z zakresu celu publicznego** – należy przez to rozumieć zgodnie z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup>: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych oraz obiekty oraz pomieszczenia niezbędne do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
  3. Nazwy własne (m. in. ulic, placów i obiektów) – przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć odpowiednio, jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia projektu planu.
  4. Oznaczenie i przebieg granic działek ewidencyjnych przywołane w tekście planu i na rysunku planu odnoszą się do stanu istniejącego w dniu sporządzenia projektu planu.

---

<sup>6</sup> (Dz.U. z 2020 r. poz. 65,284)

## 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) **obowiązujące linie zabudowy;**
  - 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy;**
  - 5) **osie kompozycyjne;**
  - 6) **strefa ekspozycji krajobrazowej;**
  - 7) **dominanty / akcenty urbanistyczne;**
  - 8) **akcentowane narożniki i elewacje;**
  - 9) **szpalery drzew;**
  - 10) **kluczowe strefy zieleni i egzemplarze drzew;**
  - 11) **linia regulacyjna wysokości**
  - 12) **przebieg tras rowerowych;**
  - 13) **Krakowski Południk Zerowy;**
  - 14) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
    - a) **U/MNi.1 – Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, zabudowę jednorodziną z usługami lub zabudowę jednorodziną,
    - b) **MW.1-MW.7 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
    - c) **U/MWi.1-U/MWi.2 – Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
    - d) **MW/U.1-MW/U.4 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami,
    - e) **U.1-U.17 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
    - f) **Uks.1-Uks.3 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultu religijnego,
    - g) **Uo.1 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty,
    - h) **Un.1-Un.4 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki,
    - i) **Up.1 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu inwestycji celu publicznego,
    - j) **Uz.1-Uz.4 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia,
    - k) **US.1 – Teren sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji,
    - l) **ZP.1-ZP.6 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zielenią urządzoną jako parki, skwery i zieleńce,
    - m) **ZPz.1-ZPz.2 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym,

- n) **ZPs.1-ZPs.2 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę sakralną i klasztorną, zieleni urządzonej towarzyszącą obiektom sakralnym oraz ogrody,
  - o) **ZPo.1 – Teren zieleni urządzonej** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleni urządzonej jako Ogród Botaniczny,
  - p) **Tereny Komunikacji z podziałem na:**
    - **KDZT.1-KDZT.2 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną klasy zbiorczej, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym w pasie dzielącym,
    - **KDD.1-KDD.20 – Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne klasy dojazdowej,
    - **KDX.1 – Teren ciągu pieszego i rowerowego**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze lub rowerowe,
  - q) **KK/KDZT.1** – Teren Kolei nad terenem drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod infrastrukturę kolejową lokalizowaną na wiadukcie nad drogą publiczną klasy zbiorczej,
  - r) **KK/KDD.1** – Teren Kolei nad terenem drogi publicznej, o podstawowym przeznaczeniu pod infrastrukturę kolejową lokalizowaną na estakadzie nad drogą publiczną klasy dojazdowej,
  - s) **KK.1** – Teren Kolei, o podstawowym przeznaczeniu pod tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej,
  - t) **KP.1-KP.3 – Tereny placów**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne place miejskie.
  - u) **KU.1 – Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking dla samochodów osobowych.
2. Ponadto na rysunku planu zaznaczono następujące elementy informacyjne i uwarunkowania, niestanowiące ustaleń planu:
- 1) obszar uznany za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta”;
  - 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - 3) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
  - 4) miejsce pamięci narodowej;
  - 5) stanowiska archeologiczne punktowe, ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych;
  - 6) izofona hałasu drogowego  $L_{DWN}= 70$  dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2017r.);
  - 7) izofona hałasu drogowego  $L_N= 65$  dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2017r.);
  - 8) izofona hałasu kolejowego  $L_{DWN}= 70$  dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2017r.);
  - 9) izofona hałasu tramwajowego  $L_{DWN}= 70$  dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2017r.);
  - 10) obszar możliwej lokalizacji linii metra (wg Studium);
  - 11) zasięg terenów w odległości 20m od osi skrajnego toru;
  - 12) odległość 10m od granicy obszaru kolejowego;
  - 13) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego;
  - 14) granica obszaru zagrożenia powodzią obejmującego tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat) wg map zagrożenia powodziowego;
  - 15) studnia bariery odwadniającej;
  - 16) otwory obserwacyjne bariery odwadniającej.



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

### Zasady zagospodarowania terenów

- § 6.
1. Strefa zabudowy śródmiejskiej obejmuje cały obszar planu miejscowego.
  2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania ustala się prowadzenie robót budowlanych oraz realizację obiektów lub urządzeń budowlanych wskazanych w ustaleniach planu oraz przy zachowaniu ustalonych planem parametrów i wskaźników.
  3. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
  4. W celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się na rysunku planu:
    - 1) zasięg terenów w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;
    - 2) odległość 10 m od granicy obszaru kolejowego.
  5. W zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, ustala się zakaz ich lokalizacji za wyjątkiem:
    - 1) obiektów takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji, lokalizowanych wyłącznie na czas trwania wystaw, pokazów i imprez,
    - 2) kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej, dla których ustala się:
      - a) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie w terenach komunikacji o symbolach: **KDZT, KDD, KP** pod warunkiem integracji kiosków i pawilonów z przystankami komunikacji zbiorowej,
      - b) maksymalną wysokość zabudowy: **4m**,
      - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: **20m<sup>2</sup>**,
      - d) geometria dachu: dach płaski lub dostosowany do istniejącego przystanku,
    - 3) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy

- § 7.
1. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej ustala się dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
  2. W odniesieniu do:
    - 1) budynków frontowych (istniejących i projektowanych) ustala się dopuszczenie prowadzenia jedynie robót budowlanych polegających na odbudowie, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie w zakresie lukarn oraz facjat, remoncie i rozbiórce oraz robót wymienionych w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu;
    - 2) budynków innych niż frontowe (istniejących i projektowanych) oraz terenów znajdujących się na obszarze planu ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu;
    - 3) budynków, o których mowa w pkt. 1 i 2 ustala się dodatkowe dopuszczenie:
      - a) remontu, przebudowy oraz rozbudowy w zakresie docieplenia,

- b) realizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami, ustalając możliwość realizacji niezbędnej rozbudowy w celu komunikacji tych elementów budowlanych z resztą budynku,
  - c) realizacji szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, ustalając:
    - ich lokalizację w obrębie podwórzy, tak aby były niewidoczne z poziomu człowieka z ulic i placów,
    - możliwość realizacji niezbędnej nadbudowy lub rozbudowy w celu komunikacji tych elementów budowlanych z resztą budynku,
  - d) budowy kominów wentylacyjnych i spalinowych zgodnie z potrzebami technicznymi,
- niezależnie od zapisów ust. 3 i ust. 4 oraz ustaleń szczegółowych planu;
3. W odniesieniu do istniejących obiektów budowlanych lub nieruchomości, których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy zostały przekroczone w stosunku do wielkości określonych w planie, dopuszcza się prowadzenie takich robót budowlanych, które nie powodują zwiększania tych przekroczeń, z zastrzeżeniem ust. 4.
  4. W odniesieniu do nieruchomości, na których istniejący wskaźnik terenu biologicznie czynnego jest mniejszy niż wielkość określona w planie dla danego terenu:
    - 1) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na budowie oraz rozbudowie, jedynie w przypadku, gdy w wyniku ich realizacji zostanie przywrócony ustalony w planie wskaźnik terenu biologicznie czynnego;
    - 2) dopuszcza się realizację innych robót budowlanych niewymienionych w pkt 1.
  5. W zakresie zasad dotyczących kształtowania zabudowy ustala się nakaz kształtowania zabudowy w ten sposób, aby obiekty budowlane na danej działce budowlanej, posadowione za budynkiem frontowym były niższe od poziomu kalenicy budynku frontowego, chyba że przepisy szczegółowe dopuszczają inne ukształtowanie zabudowy.
  6. W zakresie wyznaczonego w ustaleniach szczegółowych minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, ustala się możliwość jego bilansowania maksymalnie w **20%** w obrysie istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych (np. na dachach zielonych).
  7. Zasady iluminacji obiektów i zieleni:
    - 1) ustala się możliwość iluminacji zieleni, obiektów i zespołów zabytkowych, wraz z ich otoczeniem oraz towarzyszącymi zespołami zieleni;
    - 2) do iluminacji obiektów budowlanych należy stosować jedynie światło białe o ciepłej temperaturze barwy.

**§ 8.** W zakresie kształtowania elewacji budynków ustala się:

- 1) zasady dotyczące wszystkich budynków:
  - a) nakaz wykończenia elewacji budynków z użyciem rozwiązań i materiałów wykończeniowych, których zastosowanie będzie minimalizowało zagrożenia dla przelotu ptaków,
  - b) zakaz realizacji klimatyzatorów na ścianach frontowych budynków;
- 2) dodatkowe zasady dotyczące budynków wskazanych na rysunku planu jako wpisane do rejestru zabytków:
  - a) nakaz ochrony kompozycji elewacji tj. układu i wielkości otworów wraz z detalami architektonicznymi (tzw. wystrojem elewacji),
  - b) nakaz ochrony historycznych tynków (tynków szlacheckich) oraz zabytkowej stolarki i ślusarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych, polegającej na obowiązku ich utrzymania z możliwością wymiany polegającej na odtworzeniu w niezmienionej formie w zakresie wymiarów, profili, podziałów i proporcji oraz utrzymaniu jednolitej kolorystyki,

- c) zakaz docieplania (z zewnątrz) elewacji posiadających dekorację architektoniczną lub wykonanych w nietynkowanej cegle lub kamieniu;
  - d) dopuszcza się lokalizację markiz jednopłaszczyznowych zwijanych (z lub bez lambrekina) dla lokali usługowych mieszczących się w parterach budynków.
- 3) dodatkowe zasady dotyczące budynków wskazanych na rysunku planu jako ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- a) nakaz ochrony historycznych tynków oraz zabytkowej stolarki i ślusarki okiennej, drzwiowej, witryn sklepowych, bram wejściowych i wjazdowych, polegającej na obowiązku ich utrzymania z możliwością wymiany polegającej na odtworzeniu w niezmienionej formie w zakresie wymiarów, profili, podziałów i proporcji oraz utrzymaniu jednolitej kolorystyki, z dopuszczeniem wykonania zmiany wielkości okien, drzwi i bram wjazdowych na parterze budynku,
  - b) nakaz ochrony kompozycji i artykulacji elewacji wraz z detalami architektonicznymi z dopuszczeniem zmiany wielkości otworów na jednakowe w obrębie piwnic, parterów i strychów, w nawiązaniu do artykulacji elewacji,
  - c) zakaz docieplania (z zewnątrz) ścian budynku posiadających dekorację architektoniczną lub wykonanych w nietynkowanej cegle lub kamieniu,
  - d) dopuszcza się lokalizację markiz jednopłaszczyznowych zwijanych (z lub bez lambrekina) dla lokali usługowych mieszczących się w parterach;
- 4) dodatkowe zasady dotyczące budynków innych niż wymienione w pkt. 2 i 3:
- a) nakaz kształtowania elewacji poprzez stosowanie zasad symetrii, podziałów i osi kompozycyjnych dla otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem odstępstw od ww. zasady przy realizacji przeszklonych witryn w parterach budynków - przeszklenia te nie mogą zajmować więcej niż 70% powierzchni elewacji parteru budynku,
  - b) nakaz stosowania tynków, ceramiki, kamienia, drewna, stali, szkła z dopuszczeniem stosowania w elewacjach materiałów takich jak: beton architektoniczny, korten lub różne stopy metali,
  - c) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów,
  - d) dopuszcza się zabudowanie wyłącznie wszystkich balkonów i loggii w ramach jednego budynku.

**§ 9. Zasady kształtowania dachów, z wyłączeniem przypadków, w których inne zasady zostały wyznaczone w ustaleniach szczegółowych:**

- 1) geometrię i kształt dachów należy kształtować, według następujących zasad:
  - a) ustala się nakaz stosowania dachów skośnych: dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°
  - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
  - c) dopuszcza się stosowanie na budynkach innych niż frontowe dachów skośnych: jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 40°;
- 2) w zakresie materiałów pokryć dachowych obowiązują następujące zasady:
  - a) nakaz realizacji dachów innych niż płaskie z:
    - dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym,
    - blachy płaskiej w kolorze: naturalnym, ceramiki albo szarości,
  - b) nakaz realizacji dachów płaskich ze wszelkich materiałów ustalając, że min. 50% ich powierzchni musi być urządzona jako teren biologicznie czynny,
- 3) w zakresie doświetlenia pomieszczeń na ostatnich kondygnacjach budynków oraz na poddaszach użytkowych ustala się:

- a) możliwość stosowania świetlików oraz okien połaciowych na dachach płaskich na całym obszarze planu,
- b) od strony frontowej budynków doświetlanie lukarnami, facjatami, oknami połaciowymi, zgodnie z następującymi zasadami:
  - lukarny/facjaty/okna połaciowe należy lokalizować w osiach otworów okiennych i drzwiowych lub zgodnie z kompozycją elewacji,
  - wszystkie dolne krawędzie lukarn należy lokalizować na jednej wysokości,
  - okna połaciowe należy lokalizować w jednym poziomie, możliwie blisko dolnej krawędzi dachu budynku,
  - nakaz stosowania jednolitej formy i wielkości lukarn/facjat na danym budynku z zastrzeżeniem, że dachy lukarn/facjat nie mogą łączyć się ze sobą;
  - podział i stolarka okien lukarn powinny nawiązywać do istniejących na budynku podziałów i rodzaju stolarki okiennej.
- c) od strony innej niż strona frontowa budynków: doświetlenie oknami połaciowymi lub lukarnami.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

#### § 10.1. W zakresie zagrożenia powodzią:

- 1) teren planu pozostaje w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) wg map zagrożenia powodziowego,
- 2) teren planu pozostaje w zasięgu obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) wg map zagrożenia powodziowego.
2. Na obszarach zagrożonych powodzią, o których mowa w ust.1 nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i materiałowych uwzględniających ten fakt.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych niezbędnych dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przeciwpowodziową.
4. Teren objęty planem znajduje się w obszarze negatywnego wpływu piętrzenia wód Wisły stopniem wodnym Dąbie; w związku z tym przy projektowaniu obiektów budowlanych należy przyjmować poziom wód bez uwzględnienia funkcjonowania bariery studni odwadniających obszaru miasta Krakowa.
5. W zakresie ochrony przed hałasem, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu:
  - 1) w terenach **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolem **MW.1 – MW.7** jako tereny „pod zabudowę mieszkaniową”;
  - 2) w terenach:
    - **zabudowy usługowej lub jednorodzinnej istniejącej**, oznaczonej symbolem **U/MNi.1**,
    - **zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, oznaczonych symbolem **U/MWi.1-U/MWi.2**,
    - **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczonych symbolami **MW/U.1 – MW/U.4**,jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
  - w terenach **zabudowy usługowej**, oznaczonej symbolami **Uo.1** oraz zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem **Un.1 – Un.4**;jako tereny „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;

- 3) w terenach **zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **Uz.1 - Uz.4** jako tereny – „pod szpitale i domy opieki społecznej”;
- 4) w terenach **zieleni urządzonej**, oznaczonej symbolami **ZPs.1 - ZPs.2** oraz **ZP.1 - ZP.5** jako tereny „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”;  
zlokalizowane w „*strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców*” w rozumieniu przepisów określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem następujących inwestycji:
  - 1) drogi;
  - 2) infrastruktura techniczna;
  - 3) linie tramwajowe, koleje napowietrzne lub podziemne, w tym metro, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, używane głównie do przewozu pasażerów;
  - 4) garaże i parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha;
  - 5) zabudowa usługowa, a w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
  - 6) budowle przeciwpowodziowe.
7. W zakresie zasad kształtowania i urządzania zieleni ustala się:
  - 1) nakaz ochrony wskazanych na rysunku planu drzew;
  - 2) nakaz zachowania i uzupełnienia istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu, dopuszczając przerwanie ciągłości szpaleru drzew, w przypadku:
    - a) lokalizacji wjazdu do nieruchomości,
    - b) kolizji z sieciami, urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej oraz garażami podziemnymi,
    - c) braku możliwości zapewnienia normatywnych szerokości chodników dla pieszych lub rowerzystów;
  - 3) wzdłuż dróg publicznych i placów nakaz wydzielenia w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m przy realizacji szpalerów drzew, albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5m x 1,5m wokół każdego drzewa, ponadto zaleca się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów irygacyjnych, nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 0,4 m od poziomu chodnika.
8. Wykonywanie odwodnień budowlanych otworami wiertniczymi należy każdorazowo poprzedzić udokumentowaniem warunków hydrogeologicznych.

## Zasady kształtowania krajobrazu

- § 11.1. Wyznacza się osie kompozycyjne i widokowe zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zakaz lokalizowania na ich przebiegu:
- 1) nowych przesłaniających obiektów budowlanych nadziemnych;
  - 2) drzew oraz zieleni wyższej niż 2 m w odległości mniejszej niż 3 m od wyznaczonych na rysunku planu osi widokowych.
2. Na rysunku planu wyznacza się „Strefę ekspozycji krajobrazowej”, dla której ustala się nakaz:
- 1) wyeksponowania widoków na wieże kościelne, poprzez zagospodarowanie terenu,
  - 2) funkcjonalnego połączenia terenów **U.9, KP.1, ZP.4, U.17, KP.3, U.5**.
3. Na rysunku planu wyznacza się „akcentowane narożniki oraz elewacje” stanowiące ważne elementy kompozycji przestrzennej obszaru ustalając:
- 1) nakaz wyeksponowania tych fragmentów elewacji budynków;

- 2) możliwość dodatkowego podwyższenia określonego w ustaleniach szczegółowych maksymalnego wskaźnika wysokości zabudowy o **10%**, w przestrzeni do **15m** od oznaczenia na rysunku planu.
4. Na rysunku planu wyznacza się dominanty i akcenty urbanistyczne stanowiące ważne elementy kompozycji przestrzennej obszaru ustalając nakaz uwzględnienia zapisów szczegółowych dotyczących tych obiektów budowlanych.
5. Na rysunku planu wyznacza się „kluczowe strefy zieleni i egzemplarze drzew” pod względem krajobrazowym i przyrodniczym, dla których ustala się, nakaz
  - 1) zachowania wskazanych egzemplarzy drzew oraz sadzenie następców lub zastępców o tym samym pokroju i rozmiarze;
  - 2) komponowania zieleni w nawiązaniu do wyznaczonych osi kompozycyjnych;
  - 3) zagospodarowania stref z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury;
  - 4) zagospodarowania stref zieleni w min. **75%** jako teren biologicznie czynny, z wykluczeniem realizacji budynków i garaży podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
6. W zakresie obiektów i urządzeń budowlanych, stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej, ustala się możliwość jej lokalizacji na całym obszarze planu na następujących zasadach:
  - 1) zakaz lokalizacji anten, masztów, wież bazowych oraz innych urządzeń technicznych z zakresu łączności w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznej, w których na rysunku planu określone zostały osie kompozycyjne lub strefa ekspozycji krajobrazowej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego na dominantach i akcentach urbanistycznych pod warunkiem, że infrastruktura telekomunikacyjna nie będzie widoczna od strony przestrzeni publicznej.

## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 12.1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytków archeologicznych oraz ochrony historycznego układu urbanistycznego Wesołej uwzględnia się:
- 1) strefę buforową dla obszaru wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, obejmującą cały obszar planu;
  - 2) obszar uznany za pomnik historii „Kraków - historyczny zespół miasta” (Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. - Monitor Polski nr 50, poz. 418), o zasięgu określonym na rysunku planu;
  - 3) obszar wpisany do rejestru zabytków – zespół urbanistyczno-architektoniczny dzielnicy Wesoła – wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-650, decyzja z dnia 12 lutego 1984r., obejmujący cały obszar planu;
  - 4) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wymienione w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznaczone na rysunku planu;
  - 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oraz oznaczone na rysunku planu;
  - 6) istniejące miejsce pamięci narodowej, wymienione w ustaleniach szczegółowych oraz oznaczone na rysunku planu;
  - 7) stanowiska archeologiczne punktowe, ujęte w gminnej ewidencji stanowisk archeologicznych oraz oznaczone na rysunku planu:
    - a) Kraków – Wesoła 10 (AZP 102-56;31),

- b) Kraków – Wesoła 11 (AZP 102-56;32),
  - c) Kraków – Wesoła 12 (AZP 102-56;33),
  - d) Kraków – Wesoła 14 (AZP 102-56;35).
- 8) archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, o zasięgu określonym na rysunku planu.
2. W celu ochrony zabytków w ustaleniach szczegółowych do poszczególnych obiektów używa się następujących pojęć, które oznaczają:
- 1) Ochrona bryły i gabarytów – polega na ochronie oraz zachowaniu wysokości i położenia górnej krawędzi elewacji frontowej, tylnej oraz kształtu dachu budynku.
  - 2) Ochrona gabarytów – polega na ochronie oraz zachowaniu wysokości i położenia górnej krawędzi elewacji frontowej oraz niepodnoszeniu kalenicy budynku.

## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 13.1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej;
  - 2) przestrzenie publiczne należy wyposażać w obiekty małej architektury i oświetlenie ustalając kolor konstrukcji: naturalny, czarny albo grafitowy;
  - 3) nakaz zastosowania rodzimego doboru gatunkowego roślin, z wyłączeniem elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus* przy realizacji i utrzymaniu zieleni urządzonej w przestrzeni publicznej.
2. Zasady dotyczące nawierzchni w *Terenach Komunikacji* i w *Terenach Placów*:
- 1) ustala się następujące rodzaje nawierzchni:
    - a) dla ciągów pieszych: kostka granitowa lub porfirowa, ewentualnie kostka betonowa,
    - b) dla jezdni: kostka granitowa lub porfirowa albo tylko w *Terenach Komunikacji*: asfalt,
    - c) dla placów: drewno, kostka granitowa lub porfirowa albo płyty betonowe z zastrzeżeniem, że:
      - nawierzchnie z naturalnej kostki kamiennej (np. granit, porfir) należy wykonywać z ciętych płyt o szlifowanym lub płomieniowanym licu,
      - dla placów zabaw można stosować inne materiały budowlane np. asfaltowe lub syntetyczne,
      - dla ciągów rowerowych można stosować inne materiały budowlane np. asfaltowe lub syntetyczne za wyjątkiem kostki betonowej,
  - 2) ustala się nakaz różnicowania kolorystycznego i wymiarowego nawierzchni, w przestrzeniach o różnych funkcjach (np. ciągów pieszych, rowerowych i ciągów jezdnych, przestrzeni parkingowych, przejść dla pieszych itd.)
  - 3) ustala się minimalną szerokość ciągów pieszych (chodników istniejących oraz nowych) wynoszącą min. **2 m**.
3. Ustala się możliwość realizacji nawierzchni ze wszelkich materiałów, za wyjątkiem kostki betonowej, dla ciągów pieszych w *Terenach Zieleni*.
4. Ustala się nakaz uwzględniania *Krakowskiego Południka Zerowego* przy zagospodarowaniu terenu.
5. W przypadku realizacji robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń

budowlanych infrastruktury technicznej oraz bieżącym remoncie dróg, w terenach komunikacji dopuszcza się użycie dotychczasowych materiałów nawierzchni.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (w rozumieniu przepisów odrębnych)

- § 14.1. Ze względu na dotychczasowe (historyczne) zainwestowanie obszaru nie ustala się szczegółowych zasad i warunków przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości.
2. Nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

### Zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

- § 15.1. Jako ogólne zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu ustala się:
- 1) utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 2) możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej;
  - 3) nakaz powiązania planowanych obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
  - 4) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych;
  - 5) zasadę lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia ludności przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
  - 6) zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej **100 kW**;
  - 7) wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), nakaz stosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną;
  - 8) zakaz lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem instalacji przeznaczonych wyłącznie do zasilania znaków drogowych i kolejowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy lub kolejowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych.
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) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci wodociągowej:  $\varnothing$  100 mm;
  - 4) rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych w powiązaniu z miejską siecią wodociągową.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:
- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, w oparciu o system



- kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
  - 3) minimalny przekrój noworealizowanej miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej:  $\varnothing$  300 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
  - 4) zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji, z uwzględnieniem rozwiązań:
    - a) ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu,
    - b) spowalniających odpływ do odbiornika do ilości jaka powstaje na terenie przed zagospodarowaniem (przy współczynniku spływu 0,1),
    - c) zwiększających retencję.
  4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się doprowadzenie gazu do odbiorców w oparciu o sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia.
  5. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
    - 1) zaspokajanie potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych w oparciu o sieć ciepłowniczą, energię elektryczną, paliwa gazowe, lekki olej opałowy, odnawialne źródła energii (np. energia słoneczna, geotermalna);
    - 2) parametry noworealizowanej miejskiej sieci ciepłowniczej:
      - a) w sezonie grzewczym obliczeniowa temperatura sieci ciepłej, zmienna w funkcji temperatury powietrza zewnętrznego: 135°/65°C,
      - b) w sezonie letnim stała temperatura czynnika grzewczego: 70°/30°C, a w przypadku ciepła technologicznego: 70°/45°C;
  6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
    - 1) doprowadzenie energii elektrycznej do odbiorców w oparciu o:
      - a) stacje transformatorowe SN/nN oraz sieć elektroenergetyczną wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
      - b) odnawialne źródła energii;
    - 2) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
    - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieć doziemną;
    - 4) budowę stacji transformatorowych SN/nN jako stacji podziemnych, wewnętrznych wolnostojących lub umieszczonych wewnątrz obiektów;
    - 5) minimalny przekrój:
      - a) doziemnych przewodów wysokiego napięcia: 240 mm<sup>2</sup>;
      - b) doziemnych przewodów niskiego i średniego napięcia: 16 mm<sup>2</sup>.
  7. W **zakresie telekomunikacji** ustala się:
    - 1) zaspokojenie potrzeb odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń budowlanych telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
    - 2) w przypadku realizacji obiektów liniowych, wykonanie ich jako kablową sieć doziemną.
    - 3) infrastruktura telekomunikacyjna nie może powodować zakłóceń lub negatywnego oddziaływania na urządzenia radiołączności kolejowej bądź urządzenia sterowania ruchem kolejowym.

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

§ 16.1. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, w granicach wyznaczonych terenów komunikacji, określony na rysunku planu,

z uwzględnieniem parametrów typowych przekrojów jezdni (ilość jezdni x ilość pasów ruchu na jednej jezdni):

- 1) układ drogowy nadrzędny, udostępniający połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, obejmują drogi publiczne:
  - a) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZT.1** - północna część ul. Grzegórzeckiej - 1x2, z dwutorowym torowiskiem tramwajowym wbudowanym w jezdnię,
  - b) droga klasy zbiorczej w terenie **KDZT.2** - fragment al. Powstania Warszawskiego - 2x3, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym położonym w pasie między jezdniami,
- 2) układ drogowy uzupełniający, obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej, połączone z układem drogowym, opisanym w pkt 1:
  - a) **KDD.1** – ul. Strzelecka - 1x2,
  - b) **KDD.2** – ul. Botaniczna - 1x2,
  - c) **KDD.3** – ul. Kopernika - 1x2,
  - d) **KDD.4** – ul. Blich - 1x2,
  - e) **KDD.5** – ul. Hugona Kołłątaja - 1x1,
  - f) **KDD.6** – ul. Sołyka - 1x1,
  - g) **KDD.7** – ul. gen. Józefa Dwernickiego - 1x2,
  - h) **KDD.8** – planowane przedłużenie ul. Św. Łazarza do ul. Mikołaja Kopernika oraz odnoga biegnąca w kierunku ul. Śniadeckich (przez teren **KP.3** i **KDD.10**) - 1x2;
  - i) **KDD.9** – ul. św. Łazarza - 1x2;
  - j) **KDD.10** – teren obsługujący dawne szpitale biegnący w kierunku terenu **KP.3** i **KDD.8** - 1x2;
  - k) **KDD.11** – ul. Odon Bujwida - 1x2;
  - l) **KDD.12** – planowane połączenie ul. św. Łazarza z Placem Miejskim w terenie **KP.1** – 1x2;
  - m) **KDD.13** - planowane połączenie ul. św. Łazarza z ul. Śniadeckich
  - n) **KDD.14, KDD.16** – ul. Śniadeckich 1x2;
  - o) **KDD.15** – droga biegnąca w kierunku wschodnim od ul. Śniadeckich;
  - p) **KDD.17** – planowane połączenie ul. Żółkiewskiego z ul. Grzegórzecką - 1x2;
  - q) **KDD.18** – ul. Żółkiewskiego – 1x2;
  - r) **KDD.19** – ul. Żółkiewskiego – 1x2;
  - s) **KDD.20** – planowane przedłużenie ul. Św. Łazarza do ul. Mikołaja Kopernika – 1x2.
- 3) w obszarze planu znajdują się części pasów dróg w terenach: **KDZT.1, KDZT.2,**
- 4) dla poszczególnych klas dróg ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod:
  - a) drogę w terenie **KDZT.1** – do 15 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 42 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZT.2,**
  - b) drogę w terenie **KDZT.2** – do 30 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 53 m w rejonie skrzyżowania z drogą w terenie **KDZT.1,**
  - c) drogę w terenie **KDD.1** – do 16 m,
  - d) drogę w terenie **KDD.2** – do 12 m,
  - e) drogę w terenie **KDD.3** – do 31 m,
  - f) drogę w terenie **KDD.4** – do 12 m,
  - g) drogę w terenie **KDD.5** – do 15 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 22 m w rejonie skrzyżowań,
  - h) drogę w terenie **KDD.6** – do 14 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 20 m w rejonie skrzyżowań,

- i) drogę w terenie **KDD.7** – do 14 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 21 m w rejonie skrzyżowań,
  - j) drogi w terenie **KDD.8** – do 16 m,
  - k) drogi w terenie **KDD.9** – do 21 m,
  - l) drogę w terenie **KDD.10** – do 12 m,
  - m) drogę w terenie **KDD.11** – do 11 m,
  - n) drogę w terenie **KDD.12** – do 15 m,
  - o) drogę w terenie **KDD.13** do 19 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 29 m w rejonie zakrętu przy placu,
  - p) **KDD.14** – do 19 m,
  - q) **KDD.15** – do 18 m,
  - r) **KDD.16** – do 23 m,
  - s) **KDD.17** – do 11 m, z dopuszczeniem poszerzenia do 21 m w rejonie skrzyżowania z ul. Grzegórzecką,
  - t) **KDD.18** – do 12m, z dopuszczeniem poszerzenia do 16m w rejonie zakrętu przy Ogrodzie Botanicznym,
  - u) **KDD.19** – do 10m ,
  - v) **KDD.20** – do 20m.
- 5) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają:
- a) teren obsługi i urządzeń komunikacji przeznaczone pod parking dla pojazdów, oznaczony symbolem **KU.1**,
  - b) tereny ciągów pieszych i rowerowych, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze lub rowerowe: **KDX.1** w obrębie których dopuszcza się również lokalizację dróg dojazdowych o ograniczonej dostępności,
  - c) tereny placów **KP.1-KP.3** o podstawowym przeznaczeniu pod place miejskie, w obrębie których dopuszcza się również lokalizację dróg dojazdowych o ograniczonej dostępności.
2. Dla potrzeb transportu kolejowego przeznaczony jest:
- a) teren **KK/KDZT.1** pod infrastrukturę kolejową lokalizowaną na wiadukcie nad drogą publiczną klasy zbiorczej,
  - b) teren **KK/KDD.1** pod infrastrukturę kolejową lokalizowaną na wiadukcie nad drogą publiczną klasy dojazdowej,
  - c) teren **KK.1** pod tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej.
3. Rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego obejmie budowę nowych odcinków w terenach: **KDD.8, KDD.12, KDD.13, KDD.15, KDD.17, KDD.20, KDX.1** oraz przebudowę dróg w terenach: **KDD.4, KDD.14, KDD.16**, a także budowę niezbędnych dróg w terenach placów **KP.1-KP.3**.
4. Nie wyznacza się miejsc zjazdów z dróg publicznych.
5. Dojazdy zapewniające dostęp do dróg publicznych powinny zostać wytyczone w sposób umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu.
6. W celu uspokojenia ruchu kołowego i zwiększenia bezpieczeństwa na ulicy Śniadeckich w terenach **KDD.14** oraz **KDD.16** ustala się nakaz realizacji działań takich jak:
- 1) wprowadzanie licznych załamania w przebiegu jezdni, ze zróżnicowaniem jej szerokości;
  - 2) stosowanie wykończenia z asfaltu, fazowanej nawierzchni brukowanej lub płyt ażurowych w przebiegu jezdni.
7. Oznacza się na rysunku planu przebieg ogólnomiejskiego istniejącego układu tras rowerowych w terenie **KDD.3**.

8. Oznacza się na rysunku planu przebieg zalecanego układu tras rowerowych w terenach **KDZT.1, KDZT.2, KDD.3, KDD.4, KDD.6, KDD.8, KDD.9, KDD.12, KDD.14, KDD.15, KDD.16, KDD.18, KDD.20, KDX.1, KP.1, KP.2** a ponadto dopuszcza się we wszystkich innych terenach (w szczególności w terenach zieleni **ZP**), lokalizację tras rowerowych, niewyznaczonych na rysunku planu.
9. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia:
  - 1) rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami (w tym z dysfunkcją słuchu i wzroku);
  - 2) rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów.
10. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
  - 1) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych, wliczając miejsca w garażach, odniesioną odpowiednio do funkcji obiektów lub do funkcji ich części - według poniższych wskaźników:
    - a) budynki w zabudowie jednorodzinnej: 1 miejsce na 1 dom,
    - b) budynki w zabudowie wielorodzinnej: 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
    - c) hotele: 3 miejsca na 100 pokoi,
    - d) domy studenckie: 3 miejsca na 100 łóżek,
    - e) internaty, domy dziecka: 2 miejsca na 100 łóżek,
    - f) pensjonaty, domy wypoczynkowe: 3 miejsca na 100 łóżek,
    - g) domy rencistów: 2 miejsca na 100 łóżek,
    - h) domy zakonne: 2 miejsca na 1 dom,
    - i) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości: 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - j) budynki kultury - teatry, kina, sale koncertowe: 12 miejsc na 100 widzów (miejsca siedzących),
    - k) budynki kultury - sale wystawowe, muzea: 10 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
    - l) budynki kultury religijnej: 3 miejsca na 100 uczestników (jednocześnie),
    - m) budynki oświaty: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - n) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - o) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): 2 miejsca na 100 studentów,
    - p) budynki opieki zdrowotnej: 7 miejsc na 100 łóżek,
    - q) budynki opieki społecznej i socjalnej: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - r) budynki obsługi bankowej: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - s) obiekty handlu - 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej: 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
    - t) budynki gastronomii: 3 miejsca na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - u) budynki innych usług: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - v) budynki biur: 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - w) obiekty sportowe - stadiony, hale - poniżej 5000 widzów: 3 miejsca na 100 widzów (miejsca siedzących),
    - x) obiekty sportowe lokalne - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie).
  - 2) ustala się możliwość utrzymania dotychczasowej liczby miejsc parkingowych w przypadku zamiaru wykonywania robót budowlanych w istniejących budynkach, polegających na:

- a) remoncie,
  - b) lokalizacji pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - c) zmianie sposobu użytkowania, rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie, o ile nie spowoduje to zwiększenia liczby samodzielnych lokali użytkowych;
  - 3) w ramach miejsc parkingowych określonych w pkt 1 lit b) – x) nakazuje się zapewnienie stanowisk na kartę parkingową - min. 4% liczby miejsc parkingowych przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 stanowisko;
  - 4) określa się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - g) budynki kultury - teatry, kina, sale koncertowe: 5 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
    - h) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: 10 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - i) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): 10. miejsc na 100 studentów,
    - j) budynki opieki zdrowotnej: 5 miejsc na 100 łóżek,
    - k) budynki handlu - 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej: 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - l) budynki gastronomii: 10 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - m) budynki innych usług: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - n) budynki biur: 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - o) zakłady produkcyjne, centra logistyczne: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - p) obiekty sportowe - stadiony, hale - poniżej 5000 widzów: 1 miejsce na 100 widzów (miejsc siedzących),
    - q) obiekty sportowe lokalne - korty tenisowe, baseny, boiska, itp.: 5 miejsc na 100 użytkowników (jednocześnie),
  - 5) miejsca postojowe i stanowiska postojowe dla rowerów dla potrzeb danego obiektu nakazuje się lokalizować i bilansować w obrębie działki budowlanej objętej projektem zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej lub zgłoszeniem;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych, poza bilansem (ponad wymagania określone w pkt 1 i 6, miejsc postojowych oraz stanowisk postojowych dla rowerów także w obrębie terenów dróg publicznych - dojazdowych i lokalnych - jako pasy i zatoki postojowe oraz na wydzielonych terenach, dla których dopuszczone jest przeznaczenie na parkingi.
11. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych:
    - 1) miejsca parkingowe należy realizować w formie garaży i parkingów kubaturowych (podziemnych i nadziemnych),
    - 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych jako naziemne miejsca postojowe.
  12. W zakresie sytuowania garaży podziemnych ustala się:
    - 1) możliwość ich lokalizacji w **Terenach zabudowy** w ramach linii zabudowy oraz w sposób wskazany w ustaleniach szczegółowych projektu planu,
    - 2) możliwość ich realizacji pod terenami o symbolu **KP.1, KP.2** oraz **KDD.14**.
  13. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru komunikacją zbiorową:

- 1) obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez istniejącą sieć linii tramwajowych w ulicach: Grzegórzeckiej, Lubicz oraz al. Powstania Warszawskiego;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru dopełniają miejskie oraz aglomeracyjne linie autobusowe;
- 3) obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez Szybką Kolej Aglomeracyjną - przystanek Hala Targowa, znajdujący się za południowo – zachodnią granicą planu.
- 4) obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi przez planowaną linię metra, o przebiegu od ronda Mogilskiego (przystanek) w kierunku Dworca Głównego Mogilskiego (przystanek).

### Wysokość stawki procentowej

§ 17. 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

- § 18.1. W przeznaczeniu poszczególnych terenów mieści się zieleń towarzysząca oraz obiekty i urządzenia budowlane, takie jak:
- 1) obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, urządzenia wodne oraz urządzenia i obiekty ochrony akustycznej,
  - 2) niewyznaczone na rysunku planu: dojścia piesze, trasy rowerowe, dojazdy zapewniające skomunikowanie terenu działki z drogami publicznymi,
  - 3) naziemne miejsca postojowe i altany,
  - 4) budynki gospodarcze, garaże, wiaty (za wyjątkiem terenów o symbolach **KP**, **ZP**, **ZPs**, **ZPz**, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).

#### Teren zabudowy U/MNi.1

- § 19.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej**, oznaczony symbolem **U/MNi.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi, zabudowę jednorodziną z usługami lub zabudowę jednorodziną
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,1**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **12m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **215m n.p.m.**
  - 4) nakaz realizacji dachów skośnych na budynkach frontowych;
  - 5) zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach innych niż frontowe, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych;
  - 6) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej, z dopuszczeniem rozbudowy lub nadbudowy istniejącej.

## Tereny zabudowy MW.1 – MW.7

- § 20.1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków również w piwnicach.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **25m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **228m n.p.m.**, chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 6-8.
  4. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Sołtyka 1 / ul. Blich 7,8,9 / ul. Dwernickiego 2 (nr rej. A - 1108) – zespół budynków „Dom dla Urzędników C.K. Kolei Państwowych”, w granicach działek nr 38/1, 38/2, 38/4, 38/5 obr. 52 Śródmieście.
  5. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
    - 1) ul. gen. Józefa Dwernickiego 4;
    - 2) ul. gen. Józefa Dwernickiego 6.
  6. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 4 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
  7. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 5 pkt 2 oraz obiektów pod adresem ul. Dwernickiego 8 ustala się nakaz ochrony gabarytów.
  8. W odniesieniu do budynku frontowego wymienionego w ust. 5 pkt 1 ustala się nakaz ochrony górnej krawędzi elewacji frontowej z możliwością podniesienia kalenicy budynku do wysokości **21m**.
- § 21.1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków również w piwnicach.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **23m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **227m n.p.m.**, chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 6-9.
  4. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Blich 6 (nr rej. A - 1108) – zespół budynków „Dom dla Urzędników C.K. Kolei Państwowych”, w granicach działek nr 37/1, 37/2 obr. 52 Śródmieście;
  5. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte

- w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
- 1) ul. Hugona Kołłątaja 3 – kamienica;
  - 2) ul. Hugona Kołłątaja 5 – kamienica;
  - 3) ul. Sołtyka 4 – kamienica – „Dom dla urzędników Pocztowych”.
- 6.W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 4 i ust. 5 pkt 1, 2 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
- 7.W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 5 pkt 3 ustala się nakaz ochrony gabarytów.
- 8.W odniesieniu do nieruchomości pod adresem ul. Sołtyka 6 ustala się możliwość realizacji budynku frontowego do wysokości **20m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **224m n.p.m.**
- 9.W odniesieniu do niezbudowanej zachodniej części nieruchomości na działce nr 32 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość realizacji budynku frontowego ustalając:
- 1) funkcję: budynki zamieszkania zbiorowego lub budynki usługowe;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **19m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **224m n.p.m.**

§ 22.1.Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW.3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

- 2.Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków również w piwnicach.
- 3.W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **22m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **228m n.p.m.**
- chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5.
- 4.W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
- 1) ul. Blich 3;
  - 2) ul. Blich 4;
  - 3) ul. Blich 5 / ul. Hugona Kołłątaja 2 – kamienica;
  - 4) ul. Hugona Kołłątaja 4 – kamienica;
  - 5) ul. Hugona Kołłątaja 6 – kamienica;
  - 6) ul. Hugona Kołłątaja 8 – kamienica;
  - 7) ul. Hugona Kołłątaja 10 – kamienica;
  - 8) ul. Hugona Kołłątaja 12 – kamienica;
  - 9) ul. Hugona Kołłątaja 14 – kamienica.
5. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 4 oraz budynku frontowego pod adresem ul. Hugona Kołłątaja 16 ustala się nakaz ochrony gabarytów.

§ 23.1.Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW.4** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

- 2.Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków również w piwnicach.



- 3.W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **20m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **225m n.p.m.**
- chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5.
- 4.W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
- 1) ul. Hugona Kołłątaja 9 – kamienica;
  - 2) ul. Hugona Kołłątaja 11/ul. Św. Łazarza 1– kamienica;
  - 3) ul. Św. Łazarza 3– kamienica.
- 5.W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 4 oraz budynków frontowych pod adresem: ul. Sołtyka 10 oraz ul. Sołtyka 12 ustala się nakaz ochrony gabarytów.

§ 24. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW.5** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków również w piwnicach.
- 3.W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **21m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **226m n.p.m.**
- chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5.
- 4.W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
- 1) Odon Bujwida 1 – kamienica z przedogródkiem i murkiem od strony ul. św. Łazarza;
  - 2) Odon Bujwida 2 - kamienica;
  - 3) Odon Bujwida 3 – kamienica.
- 5.W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 4 oraz budynku frontowego pod adresem ul. Św. Łazarza 6 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.

§ 25. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW.6** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków również w piwnicach.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) **19m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **225m n.p.m.** po północnej stronie linii regulacyjnej,

- b) **14m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.** po południowej stronie linii regulacyjnej, chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-7.
4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
    - 1) ul. Odon Bujwida 4 - kamienica;
    - 2) ul. Odon Bujwida 5 - kamienica;
    - 3) ul. Odon Bujwida 6 - kamienica;
    - 4) ul. Odon Bujwida 7 - kamienica;
    - 5) ul. Odon Bujwida 8 - kamienica;
    - 6) ul. Odon Bujwida 9 - kamienica;
    - 7) ul. Odon Bujwida 10 - kamienica;
    - 8) ul. Odon Bujwida 11 – kamienica z przedogródkiem i murkiem od strony ul. św. Łazarza;
    - 9) ul. Św. Łazarza 12 – kamienica z przedogródkiem.
  5. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 4 oraz budynku frontowego pod adresem ul. św. Łazarza 6 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
  6. W odniesieniu do nieruchomości na działkach nr 12/19, 22/6, 12/15 obr. 52 Śródmieście dopuszcza się realizację wyłącznie garaży wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania, o maksymalnej wysokości **5m**, ustalając nakaz realizacji dachów zielonych oraz ścian stanowiących teren biologicznie czynny od strony *Terenów Zieleni*.
  7. W odniesieniu do nieruchomości na działkach nr 12/4, 22/4, 21/3 oraz wschodnich części działek nr 20/2, 19 obr. 52 Śródmieście dopuszcza się realizację wyłącznie garaży wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania o maksymalnej wysokości zabudowy: **6m**.
- § 26.1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony symbolem **MW.7** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków również w piwnicach.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **19m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225m n.p.m.**chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 6-10.
  4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Gen. Józefa Dwernickiego 7, 7a (nr rej. A - 920) – kamienica wraz z oficyną, w granicach działek 43/2, 43/2, 43/4 obr. 52 Śródmieście.
  5. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
    - 1) ul. Gen. Józefa Dwernickiego 3 – kamienica;
    - 2) ul. Gen. Józefa Dwernickiego 5 – kamienica z oficyną;
    - 3) ul. Gen. Józefa Dwernickiego 9 / ul. Sołtyka 5 – kamienica;
    - 4) ul. Grzegórzecka 4 / ul. Gen. Józefa Dwernickiego 1 - kamienica;

- 5) ul. Grzegórzecka 6 - kamienica;
  - 6) ul. Grzegórzecka 8 – kamienica z oficyną;
  - 7) ul. Sołtyka 7 – kamienica;
  - 8) ul. Sołtyka 9 – kamienica;
  - 9) ul. Sołtyka 11 – kamienica;
  - 10) ul. Sołtyka 13 – kamienica;
  - 11) ul. Sołtyka 15 – kamienica;
  - 12) ul. Sołtyka 17 – kamienica;
  - 13) ul. Sołtyka 19 – fabryka;
  - 14) ul. Św. Łazarza 9 – kamienica;
  - 15) ul. Św. Łazarza 11 – kamienica.
6. W odniesieniu do budynków wymienionych w ust. 4 oraz ust. 5 pkt 2 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
  7. W odniesieniu do budynków wymienionych w ust. 5 pkt 4, 6-7, 10-15 ustala się nakaz ochrony gabarytów.
  8. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 5 pkt 1, 3, 5 ustala się nakaz ochrony wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, z możliwością podniesienia kalenicy budynku.
  9. W odniesieniu do budynku frontowego wymienionego w ust. 5 pkt 9 ustala się możliwość nadbudowy istniejącego obiektu ustalając:
    - 1) maksymalną wysokość kalenicy: **17m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **221m n.p.m.**;
    - 2) dopuszczenie realizacji dachu dwuspadowego nad budynkiem frontowym.
  10. W odniesieniu do budynku frontowego wymienionego w ust. 5 pkt 8 ustala się możliwość nadbudowy istniejącego obiektu ustalając maksymalną wysokość zabudowy: **16,5m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **220m n.p.m.**
  11. W odniesieniu do nieruchomości na działce 56 oraz 57/1 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków ustalając maksymalną wysokość zabudowy: **17,5m** jednak nie wyżej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **221,5m n.p.m.**

## Tereny zabudowy U.MWi.1 – U/MWi.2

- § 27.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, oznaczony symbolem **U/MWi.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20%**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,8**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **20m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **222m n.p.m.**
    - 4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem rozbudowy lub nadbudowy istniejącej,  
chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-8.
  3. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Strzelecka 13 (nr rej. A - 873) – kamienica, w granicach działki nr 13 obr 51 Śródmieście.
  4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:

- 1) ul. Lubicz 19 / ul. Strzelecka 21 – kamienica;
  - 2) ul. Strzelecka 7 – dom i tablica na parterze;
  - 3) ul. Strzelecka 9 – kamienica;
  - 4) ul. Strzelecka 11 – kamienica;
  - 5) ul. Strzelecka 15 – kamienica;
  - 6) ul. Strzelecka 17 – kamienica;
  - 7) ul. Strzelecka 19 – kamienica.
5. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
  6. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 4 pkt 1, 4, 6, 7 ustala się nakaz ochrony gabarytów.
  7. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 4 pkt 3, 5 ustala się nakaz ochrony wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej z możliwością podniesienia kalenicy budynku.
  8. W odniesieniu do budynku frontowego wymienionego w ust. 4 pkt 2 ustala się nakaz ochrony kompozycji istniejącej elewacji i tablicy pamiątkowej, z możliwością nadbudowy i rozbudowy istniejącego obiektu ustalając maksymalną wysokość zabudowy: **12m** , jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **214m n.p.m.**

§ 28.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, oznaczony symbolem **U/MWi.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 4,8**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **22m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **231m n.p.m.**
  - 4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem rozbudowy lub nadbudowy istniejącej,  
chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-7.
3. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
  - 1) ul. Botaniczna 4-4a – dom z oficyną, ogrodem i ogrodzenie;
  - 2) ul. Botaniczna 6 – kamienica;
  - 3) ul. Botaniczna 8 – kamienica;
  - 4) ul. Botaniczna 10 – kamienica;
  - 5) ul. Lubicz 27 – dwie tablice pamiątkowe.
  - 6) ul. Lubicz 27a – kamienica.
4. W wyznaczonym terenie znajduje się Miejsce Pamięci Narodowej tj. miejsce publicznej egzekucji 40 Polaków upamiętnione dwoma tablicami w parterze budynku pod adresem ul. Lubicz 27, o których mowa w ust. 3 pkt 5, dla których ustala się nakaz zachowania.
5. W odniesieniu do obiektów wymienionych w ust. 3 pkt 1-3, 5 ustala się nakaz ochrony gabarytów.
6. W odniesieniu do budynku frontowego wymienionego w ust. 3 pkt 4 ustala się nakaz ochrony wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej.
7. W odniesieniu do nieruchomości na działce 26/1 oraz 25/1 obr. Śródmieście ustala się możliwość realizacji budynków zgodnie z liniami zabudowy do wysokości ściany

szczytowej budynku pod adresem ul. Botaniczna 6 jednak nie wyżej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **229m n.p.m.**

## Tereny zabudowy MW/U.1-MW/U.4

- § 29. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczony symbolem **MW/U.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **20m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225m n.p.m.**
- chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4-6.
3. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
- 1) ul. Grzegórzecka 12 - kamienica;
  - 2) ul. Grzegórzecka 14 / ul. Św. Łazarza 21 – kamienica;
  - 3) ul. Św. Łazarza 17 – kamienica;
  - 4) ul. Św. Łazarza 19 – pracownia rzemieślnicza.
4. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 3 pkt 3 oraz budynku frontowego pod adresem Grzegórzecka 10, ul. Św. Łazarza 13, ul. Św. Łazarza 15 ustala się nakaz ochrony gabarytów.
5. W odniesieniu do budynków frontowych wymienionych w ust. 3 pkt 1, 2 ustala się nakaz ochrony wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej z możliwością podniesienia kalenicy do wysokości obiektu przy ul. Grzegórzeckiej 10.
6. W odniesieniu do budynku frontowego wymienionego w ust. 3 pkt 4 ustala się możliwość nadbudowy lub rozbudowy istniejącego obiektu ustalając maksymalną wysokość zabudowy: **15m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.**

- § 30. 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczony symbolem **MW/U.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **16m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.**
  - 4) nakaz realizacji dachów skośnych.
  - 5) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
  - 6) dopuszczenie realizacji pod strefą „kluczowych stref zieleni i egzemplarzy drzew” parkingu podziemnego ustalając nakaz zagospodarowania jego powierzchni w min. **40%** jako teren biologicznie czynny.
- chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4-6.

- 3.W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
  - 1) ul. Grzegorzewska 40 – przedszkole;
  - 2) ul. Żółkiewskiego 12 – dom.
- 4.W odniesieniu do budynków frontowych o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony gabarytów budynków z możliwością rozbudowy w ramach linii zabudowy od strony podwórza.
- 5.W odniesieniu do nieruchomości na działce 36/1, 36/2, 27, 28 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków frontowych ustalając:
  - 1) maksymalną wysokość zabudowy: **12m**, jednak nie wyżej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **215m n.p.m.**;
  - 2) nakaz realizacji dachu naczółkowego od strony placu o symbolu **KP.2** na działce 36/1.
- 6.W odniesieniu do nieruchomości na działce 38/2, 33/2, 32, 31, 30, 25/2, 26/2, 29 obr. 63 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków frontowych ustalając:
  - 1) maksymalną wysokość zabudowy: **16m**, jednak nie wyżej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.**;
  - 2) zróżnicowanie wysokości zabudowy ze zwiększaniem wysokości w kierunku północnym.

§ 31.1.Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczony symbolem **MW/U.3** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami.

- 2.W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,8**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **12m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **215m n.p.m.**
  - 4) nakaz realizacji dachów skośnych w budynkach frontowych od strony ulicy Żółkiewskiego.
  - 5) zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach innych niż frontowe, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych;chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4-5.
- 3.W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
  - 1) ul. Żółkiewskiego 18 – dom;
  - 2) ul. Żółkiewskiego 20 – dom;
  - 3) ul. Żółkiewskiego 24 – dom;
  - 4) ul. Żółkiewskiego 26 – dom.
- 4.W odniesieniu do budynków frontowych o których mowa w ust. 3 oraz budynku frontowego pod adresem: ul. Żółkiewskiego 22 ustala się nakaz ochrony gabarytów budynków.
- 5.W odniesieniu do nieruchomości pod adresem:
  - 1) ul. Żółkiewskiego 28;
  - 2) ul. Żółkiewskiego 30;
  - 3) ul. Żółkiewskiego 32
  - 4) ul. Żółkiewskiego 34;
  - 5) ul. Żółkiewskiego 36;

6) ul. Żółkiewskiego 38;  
ustala się możliwość budowy, nadbudowy, rozbudowy budynków frontowych.

§ 32. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczony symbolem **MW/U.4** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami.

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,8**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) **10m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **214m n.p.m.** po północnej stronie linii regulacyjnej,
    - b) **14m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.** po południowej stronie linii regulacyjnej.
2. W odniesieniu do nieruchomości na działka nr 12/2, 12/6, 12/15 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość realizacji budynków frontowych.

### Tereny zabudowy U.1 – U.16

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

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,5**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **25m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **237m n.p.m.**;
  - 4) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych pomiędzy ulicą Lubicz, a wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy z zaleceniem realizacji na powierzchni urządzonej przestrzeni ogrodowej, placów lub innych przestrzeni rekreacyjnych; chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5.
3. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
  - 1) ul. Lubicz 25a – biurowiec;
  - 2) ul. Lubicz 25 – Biurowiec Centralnego Zarządu Naftowego „Bipronaft” oraz pomnik Ignacego Łukasiewicza;
  - 3) ul. Lubicz 23 – mur ogrodzeniowy d. zakładu ubogich kalek.
4. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt uznany za dobro kultury współczesnej, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Lubicz 25 – Biurowiec Centralnego Zarządu Naftowego „Bipronaft”.
5. W odniesieniu do budynków frontowych i innych obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 ustala się nakaz ochrony gabarytów budynków i obiektów.

§ 34.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,2**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **16m**, jednak nie więcej niż do wysokości

bezwzględniej zabudowy: **226m n.p.m.**

chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4.

3. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Kopernika 22 - kamienica.
4. W odniesieniu do budynku frontowego, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów budynku.

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

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,4**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **18m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **227m n.p.m.**

chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.

3. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Kopernika 15 (nr rej. A - 1014) – pawilon główny zespołu II Kliniki Chorób Wewnętrznych, podjazd, ogród oraz mur, w północno-zachodniej części działki 12/19 obr. 52 Śródmieście.
4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Kopernika 15a/ 15b – pawilony boczne kliniki chorób wewnętrznych.
5. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
6. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 4 ustala się nakaz ochrony gabarytów.

§ 36.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.4**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,4**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **23m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **231m n.p.m.**

chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.

3. W wyznaczonym terenie, , znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Kopernika 17 (nr rej. A - 1078) – budynek kliniki, w północno-zachodniej części działki 12/19 obr. 52 Śródmieście.
4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem ul. Kopernika 19 – kotłownia, gazownia i lodownia oraz mur ogrodzeniowy.
5. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
6. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 4 ustala się nakaz ochrony gabarytów.



- § 37.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.5**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,4**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **21m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **230m n.p.m.**  
chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4.
  3. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
    - 1) ul. Kopernika 19 (nr rej. A - 1006) – szpital św. Łazarza (d. klasztor Karmelitów);
    - 2) ul. Kopernika 21 (nr rej. A - 1005) – klinika chirurgii z przedogródkiem, podjazdem i murem ogrodzenia;
    - 3) ul. Kopernika 21A (nr rej. A - 1072) – klinika psychiatrii;  
w północnej części działki nr 12/19 obr. 52 Śródmieście.
  4. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
- § 38.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.6**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,1**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **12m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **215m n.p.m.**
    - 4) nakaz realizacji dachów skośnych w budynkach frontowych od strony ulicy Żółkiewskiego;
    - 5) zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach innych niż frontowe, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych;chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.
  3. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
    - 1) ul. Żółkiewskiego 9 – dom;
    - 2) ul. Żółkiewskiego 15 – dom.
  4. W odniesieniu do budynków frontowych, o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony gabarytów budynku.
  5. W odniesieniu do nieruchomości na działkach 13, 14/1 obr. 51 Śródmieście dopuszcza się budowę budynku o maksymalnej wysokości zabudowy: **10m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej: **213 m. n.p.m.**, ustalając nakaz realizacji dachu naczółkowego od strony Terenu Placu o symbolu **KP.2**.
  6. W odniesieniu do nieruchomości na działkach 8, 9/4, 10, 11/1 obr. 51 Śródmieście dopuszcza się budowę lub rozbudowę budynku o maksymalnej wysokości zabudowy: **12m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej: **215 m. n.p.m.**
- § 39.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.7**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,4**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **14m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **227m n.p.m.**

chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4.

3. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem: ul. Śniadeckich 5 – budynek główny i pawilon Kliniki Gastroenterologii i Hepatologii oraz Chorób Zakaźnych Szpitala Uniwersyteckiego;
4. W odniesieniu do budynków frontowych, o których mowa w ust. 4 ustala się:
  - 1) nakaz ochrony gabarytów, z możliwością rozbudowy i dobudowy nowych budynków w ramach linii zabudowy,
  - 2) w przypadku rozbiórki istniejącego obiektu, o którym mowa w ust. 3, dopuszczenie budowy nowego budynku z uwzględnieniem zapisów dotyczących *Zasad kształtowania krajobrazu*.

§ 40.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.8**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,8**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **16m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **221m n.p.m.**
3. W odniesieniu do nieruchomości na działce nr 12/6 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków frontowych.

§ 41.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.9**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 4,0**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **22m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **226m n.p.m.**
3. W odniesieniu do nieruchomości na działce nr 12/13, 12/19 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków frontowych.
4. W wyznaczonym terenie wyznacza się dominantę krajobrazową dla której obowiązują ustalenia dotyczące *Zasad kształtowania krajobrazu*.

§ 42.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.10**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 4,0**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **22m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225m n.p.m.**
3. W odniesieniu do nieruchomości na działce nr 12/13 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków frontowych.

§ 43.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.11**,

- o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **16m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **220m n.p.m.**  
chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4.
  3. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków (nr rej. – A-1128), oznaczone na rysunku planu, pod adresem: ul. Grzegorzeczka 18 / 18a – Klinika Urologiczna, w południowej części działki nr 12/12 obr. 52 Śródmieście.
  4. W odniesieniu do budynku frontowego, o którym mowa w ust. 4 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
- § 44.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.12**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,8**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
      - a) **12m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **217m n.p.m.** po północnej stronie linii regulacyjnej,
      - b) **16m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **221m n.p.m.** po południowej stronie linii regulacyjnej.
    - 4) nakaz kształtowania zabudowy w formie kwartałów zabudowy w ramach wyznaczonego terenu, ustalając że:
      - a) długość poszczególnych brył budynków (na bokach kwartału) nie powinna przekraczać 50m,
      - b) poszczególne bryły budynków zaleca się ze sobą łączyć przewiązkami.
  3. W odniesieniu do nieruchomości na działkach nr 3/2, 3/4, 3/9 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków frontowych.
- § 45.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.13**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 3,2**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **20m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225m n.p.m.**  
chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 3.
  3. W wyznaczonym terenie znajduje się istniejący komin, wobec którego ustala się dopuszczenie zachowania z możliwością przekształcenia w inny obiekt wyróżniający się w krajobrazie o analogicznej wysokości i kubaturze.
  4. W odniesieniu do nieruchomości na działkach nr 48, 5 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków frontowych.
- § 46.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.14**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 4,0**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **24m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **223m n.p.m.**  
chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.
3. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt i obszar objęty ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Grzegórzecka 20 – d. Bursa Akademicka.
4. W odniesieniu do budynku frontowego, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów budynku.
5. W odniesieniu do nieruchomości na działkach 23, 24 obr. 63 Śródmieście ustala się możliwość budowy budynków frontowych ustalając nakaz:
  - 1) nawiązania górną krawędzią elewacji frontowej i wysokością kalenicy od strony ulicy Śniadeckich i ul. Grzegórzeckiej do budynku, o którym mowa w ust. 3,
  - 2) realizacji dachów skośnych, których kalenica nie przekracza wysokości kalenicy budynku, o którym mowa w ust. 3.

§ 47.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.15**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,8**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **14m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **217m n.p.m.**;
  - 4) zakaz realizacji dachów płaskich na budynkach innych niż frontowe, z dopuszczeniem realizacji dachów jednospadowych.

§ 48.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.16**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,1**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **14m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **217m n.p.m.**  
chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4-5.
3. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem: ul. Żółkiewskiego 19,21 / Aleja Powstania Warszawskiego 15 (nr rej. A - 962) – fabryka Peterseima: hala od strony ul. Żółkiewskiego oraz 2 hale od strony Al. Powstania Warszawskiego wraz z domem dyrekcji i kominem, w granicach działek nr 47, 48, 49, 6/2, 6/3, 7/5, 7/6, 7/7 obr. 53 Śródmieście.
4. W odniesieniu do budynków i obiektów, o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów budynków oraz istniejącego komina o wysokości **31,5m**.
5. W odniesieniu nieruchomości wymienionej w ust. 3 na działce 49 obr. 53 Śródmieście ustala się:
  - 1) możliwość budowy budynków na dziedzińcu fabryki ustalając maksymalną wysokość zabudowy: **19,5m**, jednak nie wyżej niż do wysokości bezwzględniej

zabudowy: **223m n.p.m.**

- 2) możliwość realizacji powiązań komunikacyjnych w poziomie parteru z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków.

§ 49.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **U.17**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,0**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **25m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **235m n.p.m.**chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4.
3. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Kopernika 19 (nr rej. A – 232/M) – Kościół Niepokalanego Poczęcia N. P. Marii w ramach d. klasztoru Karmelitów, w północnej części działki nr 12/19 obr. 52 Śródmieście.
4. W odniesieniu do budynku frontowego, o których mowa w ust. 4 ustala się:
  - 1) nakaz ochrony bryły i gabarytów obiektu budowlanego,
  - 2) maksymalną wysokość istniejącej zabudowy: **42m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **250m n.p.m.** (dla istniejących wież kościoła).

### Tereny zabudowy Uks.1 – Uks.3

§ 50.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uks.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultu religijnego.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,0**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **25m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **235m n.p.m.**chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4-5.
3. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Kopernika 26 (nr rej. A – 221/M) – Kościół Jezuitów p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, w granicach działki 4/6 obr. 51 Śródmieście.
4. W odniesieniu do budynku frontowego, o którym mowa w ust. 3 ustala się:
  - 1) nakaz ochrony bryły i gabarytów,
  - 2) maksymalną wysokość istniejącej zabudowy: **31m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **241m n.p.m.** (dla istniejącej nawy kościoła).
  - 3) maksymalną wysokość istniejącej zabudowy: **67m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **276m n.p.m.** (dla istniejącej wieży kościoła).
5. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt - posąg Franciszka Mączyńskiego - objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Kopernika 26, dla którego ustala się nakaz ochrony.

§ 51.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uks.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultu

- religijnego oraz zamieszkania zbiorowego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 10 %;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 1,2;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: 17m, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: 221m n.p.m.chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.
  4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w gminnej ewidencji obiektów zabytkowych, pod adresem ul. Kołłątaja 7, oznaczone na rysunku planu, stanowiące Zespół Zakładu Opiekuńczo Wychowawczego SS. Felicjanek z kaplicą i ogrodem.
  5. W odniesieniu do budynków frontowych, o których mowa w ust. 4 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów, z możliwością rozbudowy budynku frontowego w kierunku zachodnim wzdłuż ulicy Kołłątaja.
  6. W odniesieniu do budynku frontowego pod adresem ul. Sołtyka 8 ustala się dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy budynku w ramach wyznaczonych linii zabudowy ustalając nakaz realizacji dachu skośnego, maksymalną wysokość zabudowy: 12m jednak nie więcej niż do rzędnej 215m n.p.m. oraz warunek:
    - 1) wykonania przejścia lub podcieni na poziomie parteru budynku w przestrzeni ulicy Sołtyka (na rysunku planu fragment ten znajduje się poza linią zabudowy)lub
    - 2) wyburzenia części budynku znajdującego się w przestrzeni ulicy Sołtyka i urządzenie tego terenu jako chodnik lub przestrzeń pieszka i rekreacyjna (na rysunku planu fragment ten znajduje się poza linią zabudowy).
- § 52.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uks.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **20m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **220m n.p.m.**chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4.
  3. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Kopernika 44 (nr rej. A – 24) – Kościół pw. Św. Teresy z Avila i Klasztor Karmelitek Bosych, w granicach działki nr 27 obr. 51 Śródmieście.
  4. W odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów budynków.

## Teren zabudowy Uo.1

- § 53.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uo.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,2**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **14m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **217m n.p.m.**chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.
4. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Grzegórzecka 24 – szkoła wraz z ogrodem;
5. W odniesieniu do budynku frontowego, o którym mowa w ust. 4 ustala się:
  - 1) nakaz ochrony bryły i gabarytów,
  - 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub rozbiórki istniejącej sali gimnastycznej i przewiązki,
  - 3) możliwość dobudowy od strony północnej nowej sali gimnastycznej, wraz z niezbędnymi towarzyszącymi obiektami budowlanymi, ustalając dowolną formę dachu, z zaleceniem realizacji na nim terenu biologicznie czynnego.

## Tereny zabudowy Un.1 - Un.4

- § 54.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Un.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki i zamieszkania zbiorowego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 4,0**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **17m** jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **228 m n.p.m.**
    - 4) dopuszczenie realizacji dodatkowych parkingów podziemnych pomiędzy terenami kolejowymi a wyznaczoną zachodnią linią zabudowy,chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 6-7.
  4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
    - 1) ul. Kopernika 26 (nr rej. A – 1040, A-249/M) – Kolegium oo. Jezuitów, ogrodzenie oraz ogród,
    - 2) ul. Kopernika 30 (nr rej. A- 334) – willa „Zofiówka” z ogrodem i ogrodzeniem, w granicach działki nr 4/6 obr 51 Śródmieście.
  5. W wyznaczonym terenie, na granicy z terenem Uks.1, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Kopernika 26 – grota na terenie ogrodu OO. Jezuitów.
  6. W odniesieniu do budynków oraz rzeźb i ogrodzeń, o których mowa w ust. 4 i 5 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
  7. W odniesieniu do ogrodów, o których mowa w ust. 4 ustala się nakaz ich zachowania z możliwością ich rekompozycji.

- § 55.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Un.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 4,0**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **21m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **227m n.p.m.**
  4. W odniesieniu do budynku frontowego pod adresem ul. Kopernika 15c ustala się dopuszczenie jego nadbudowy, rozbudowy lub budowy nowego obiektu ustalając maksymalną wysokość zabudowy: **17m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225m n.p.m.**
- § 56.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Un.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki i zdrowia.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,1**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **25m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **229m n.p.m.**chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.
  4. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Grzegórzecka 16 (nr rej. A - 1095) – Budynek Medycyny Sądowej - Collegium Medicum, w granicach działki nr 13 obr. 52 Śródmieście.
  5. W odniesieniu do budynku frontowego, o których mowa w ust. 4 ustala się:
    - 1) nakaz ochrony bryły i gabarytów;
    - 2) maksymalną wysokość istniejącej zabudowy: **27m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **230m n.p.m.**
- § 57.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Un.4**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki oraz sportu i rekreacji.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,8**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy:
      - a) **12m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **215m n.p.m.** po północnej stronie linii regulacyjnej,
      - b) **16m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.** po południowej stronie linii regulacyjnej.
  4. Nakaz kształtowania zabudowy w formie kwartałów zabudowy w ramach wyznaczonego terenu, ustalając że:



- a) długość poszczególnych brył budynków (na bokach kwartału) nie powinna przekraczać 50m,
- b) poszczególne bryły budynków zaleca się ze sobą łączyć przewiązkami.

## Teren zabudowy Up.1

- § 58.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Up.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu celu publicznego.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,4**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **16m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.**, a w ramach linii regulacyjnej wysokości (północno-wschodni narożnik terenu) **8m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **211m n.p.m.**, chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5.
  4. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Lubicz 21 (nr rej. A - 1008) – d willa tzw. „Biały Domek”.
  5. W odniesieniu do budynku frontowego, o których mowa w ust. 4 ustala się nakaz ochrony gabarytów z możliwością rozbudowy i dobudowy nowych budynków.

## Tereny zabudowy Uz.1 – Uz.4

- § 59.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uz.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10 %**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,8**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **14m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **226,5 m n.p.m.** chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.
  4. W wyznaczonym terenie, , znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków (nr rej. A-592), oznaczone na rysunku planu, pod adresem: ul. Strzelecka 2/4 – zespół szpitala dziecięcego im. Św. Ludwika wraz z otoczeniem, podjazdem i przedogródkami, w granicach działki nr 5 obr 51 Śródmieście.
  5. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem ul. Kopernika 32 - willa.
  6. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 4 ustala się:
    - 1) nakaz ochrony bryły i gabarytów budynku szpitala,
    - 2) nakaz ochrony podjazdu z możliwością jego przebudowy,

- 3) nakaz ochrony wyznaczonych przedogórków z możliwością ich remkompozycji.
7. W odniesieniu do budynku frontowego, o których mowa w ust. 5 ustala się nakaz ochrony gabarytów.

§ 60.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uz.2**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,4**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **18m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **229m n.p.m.**chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 6-10.
4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
  - 1) ul. Kopernika 38 (nr rej. A - 1115) – Klinika Okulistyczna;
  - 2) ul. Kopernika 40 (nr rej. A – 118) – I Klinika Chirurgiczna w granicach działki nr 28/2 obr. 51 Śródmieście.
5. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
  - 1) ul. Kopernika 36 – kamienica
  - 2) ul. Kopernika 40 – pomnik Rafała Czerwiakowskiego.
6. W odniesieniu do budynku, o których mowa w ust. 4 pkt 1 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
7. W odniesieniu do budynku, o których mowa w ust. 4 pkt 2 ustala się nakaz ochrony gabarytów.
8. W odniesieniu do budynku, o których mowa w ust. 5 pkt 1 ustala się nakaz zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych.
9. W odniesieniu do pomnika, o których mowa w ust. 5 pkt 2 ustala się nakaz zachowania oraz zaakcentowania w kompozycji otaczającego go skweru.
10. W odniesieniu do nieruchomości na działce 28/4 obr. 51 Śródmieście od strony ulicy Strzeleckiej dopuszcza się budowę budynku o maksymalnej wysokości zabudowy: **15m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej: **226 m. n.p.m.**

§ 61.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uz.3**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,4**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **25m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **234m n.p.m.**
  - 4) dopuszczenie realizacji fragmentu części podziemnej parkingu (o którym mowa w terenie **KU.1**) lub niezbędnej infrastruktury powiązanej z parkingiem w odległości do **10m** od granic terenu **KU.1**

chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 4-5.

4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem:
  - 1) ul. Kopernika 23 (nr rej. A - 1001) – Klinika Ginekologii, w granicach działki nr 3/8 obr. 63 Śródmieście;
  - 2) ul. Kopernika 25 (nr rej. A - 1016) – Szkoła Pielęgniarek, w granicach działki nr 1 obr. 63 Śródmieście.
5. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 4 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.

§ 62.1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uz.4**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację innych funkcji usługowych jako samodzielne budynki lub części budynków o funkcji podstawowej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **15 %**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 2,4**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **18m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **227m n.p.m.**

chyba że inne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w ust. 5-6.

4. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, pod adresem: ul. Botaniczna 3 / ul. Kopernika 48 (nr rej. A - 824) – Klinika Neurochirurgii i „Dom Piltza”, narożny budynek administracyjny oraz mur ogrodzeniowy, w granicach działek 124/1, 124/2 obr. 50 Śródmieście.
5. W odniesieniu do obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 4 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.
6. W odniesieniu do pozostałych budynków frontowych niewymienionych w ust. 4 ustala się dopuszczenie ich rozbudowy i nadbudowy.

## Teren zabudowy US.1

§ 63. 1. Wyznacza się **Teren sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **US.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji.

2. W wyznaczonym terenie dopuszcza się realizację funkcji usługowych towarzyszących funkcji podstawowej jako samodzielne budynki lub części budynków o przeznaczeniu podstawowym.
3. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,0**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **8m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **211m n.p.m.**
  - 4) dopuszczenie realizacji boisk, placów gier i zabaw z niezbędną infrastrukturą.

## Tereny zieleni ZP.1 - ZP.6

- § 64.1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **ZP.1 – ZP.3, ZP.5-ZP.6** o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zielenią urządzoną jako parki, skwery i zieleńce.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**,
    - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**;
    - 3) dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych (gastronomicznych) w terenie **ZP.1, ZP.3, ZP.5 – ZP.6**.
    - 4) nakaz zagospodarowywania terenów z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury;
    - 5) nakaz funkcjonalnego i kompozycyjnego powiązania terenów **ZP.3** oraz **ZP.5**, z terenem **ZP.4**, z dopuszczeniem rekonstrukcji lub rekompozycji występujących historycznych ogrodów.
  3. Południowa część terenu **ZP.1**, w granicach działki nr 12/12 obr. 52 Śródmieście, jest objęta ochroną konserwatorską, poprzez wpis do rejestru zabytków Kliniki Urologicznej pod adresem ul. Grzegórzecka 18 (nr rej. – A-1128),
  4. Teren **ZP.6**, na działkach 39/6, 39/8 obr. 53 Śródmieście jest objęty ochroną konserwatorską, poprzez wpis do rejestru zabytków fabryki Peterseima z domem dyrekcji i kominem pod adresem: ul. Żółkiewskiego 19,21 / Aleja Powstania Warszawskiego 15 (nr rej. A - 962).
- § 65.1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **ZP.4** o podstawowym przeznaczeniu pod ogólnodostępną zielenią urządzoną jako parki.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **60%**;
    - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**;
    - 3) nakaz rekonstrukcji historycznych ogrodów występujących na tym terenie ustalając:
      - a) dopuszczenie ich rekompozycji,
      - b) nakaz uwzględnienia wyznaczonej osi widokowej i płaszczyzny widokowej z której rozpościera się widok na kościół św. Łazarza,
      - c) nakaz zagospodarowywania terenu z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury,
      - d) nakaz realizacji drogi pieszo-jezdnej wzdłuż zachodniej granicy tego terenu, podkreślającej wyznaczoną oś widokową i umożliwiającą obsługę komunikacyjną terenu **MW/U.4**.
  - 4) dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych (gastronomicznych).

## Tereny zieleni ZPz.1 - ZPz.2

- § 66.1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej**, oznaczone symbolem **ZPz.1 – ZPz.2** o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**,
    - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**;
    - 3) dopuszczenie realizacji terenowej infrastruktury i urządzeń sportowych,
    - 4) dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych (gastronomicznych).
    - 5) nakaz użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu.
  3. Teren **ZPz.1**, jest objęty ochroną konserwatorską, poprzez wpis do rejestru zabytków,

budynków Kolegium OO. Jezuitów, ogrodzenia oraz ogrodu, pod adresem ul. Kopernika 26 (nr rej. A – 1040, A-249/M), w granicach działki nr 4/6 obr 51 Śródmieście.

## Tereny zieleni ZPs.1 - ZPs.2

- § 67. 1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZPs.1** o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody oraz zielenią towarzyszącą obiektom sakralnym.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi ogród Zespołu Zakładu Opiekuńczo Wychowawczego SS. Felicjanek, który wraz z murem od strony ul. Sołtyka ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków.
3. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**;
  - 3) dopuszczenie realizacji terenowej infrastruktury i urządzeń sportowych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych (gastronomicznych);
  - 5) dopuszczenie użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu.
4. W zakresie ogrodu, o którym mowa w ust. 2 ustala się nakaz jego utrzymania z możliwością jego rekompozycji.
- § 68. 1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZPs.2** o podstawowym przeznaczeniu pod ogrody oraz zielenią towarzyszącą obiektom sakralnym.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, zlokalizowany na działce nr 27 obr. 51 Śródmieście, stanowi zespół ogrodowy klasztoru Karmelitanek Bosych z kościołem św. Teresy z Avila i Jana od Krzyża, wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A-25).
3. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **90%**;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,01 – 0,2**;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **5m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **216m n.p.m.**;
  - 4) dopuszczenie użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu.
  - 5) dopuszczenie realizacji obiektów gospodarczych w ramach linii zabudowy.
4. W wyznaczonym terenie, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, pod adresem: ul. Kopernika 44 – kapliczka/figura Najświętszego Serca Pana Jezusa.
5. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 4 ustala się nakaz ochrony z możliwością przeniesienia w inne miejsce.
6. W zakresie ogrodu, o którym mowa w ust. 2 ustala się nakaz jego utrzymania z możliwością jego rekompozycji.

## Tereny zieleni ZPo.1

- § 69.1. Wyznacza się **Teren zieleni urządzonej**, oznaczony symbolem **ZPo.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzoną jako Ogród Botaniczny, wraz z budynkami o funkcji podstawowej lub budynkami usługowymi towarzyszącymi.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**;

- 2) maksymalną wysokość zabudowy: **15m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.**;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,0**;
  - 4) dopuszczenie realizacji szklarni, palmiarni i budynków gospodarczych niezbędnych dla funkcjonowania ogrodu botanicznego poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
  - 5) dopuszczenie odtworzenia nieistniejącego stawu w okolicach działki nr 2 obr 63 Śródmieście;
  - 6) nakaz użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu;
  - 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu *Krakowskiego Południka Zerowego*.
3. W odniesieniu do istniejącego obiektu pod adresem: ul. Śniadeckich 2, ujętego w gminnej ewidencji obiektów zabytkowych, ustala się:
- 1) możliwość jego rozbudowy, przebudowy oraz zmiany funkcji,
  - 2) ochronę kompozycji elewacji od strony południowej i zachodniej.
4. W odniesieniu do południowo-zachodniego fragmentu terenu ZPo.1 ustala się:
- 1) nakaz realizacji w tym miejscu wejścia do Ogrodu Botanicznego;
  - 2) dopuszczenie realizacji obiektu budowlanego jako akcentu urbanistycznego, (inspirowanego gnomonem astronomicznym), w ramach wyznaczonych linii zabudowy, o wysokości do **16m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej **221m n.p.m.** , z dopuszczeniem realizacji w parterze funkcji recepcyjnych (np. kasy, sanitariaty, wyjście z parkingu podziemnego zlokalizowanego w **KP.1**).
5. Północny fragment terenu **ZPo.1**, w granicach działki nr 3/8 obr. 63 Śródmieście, jest objęty ochroną konserwatorską, poprzez wpis do rejestru zabytków obszaru wokół Kliniki Ginekologii pod adresem ul. Kopernika 23 (nr rej. A-1001).

### Tereny Placów KP.1 - KP.3

- § 70. 1. Wyznacza się **Teren Placu**, oznaczony symbolem **KP.1** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **20%**;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **15m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219m n.p.m.**;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych (gastronomicznych);
  - 4) nakaz użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu;
  - 5) dopuszczenie wyznaczenia miejsca i umożliwienia realizacji tymczasowej lub stałej sceny (muszli) koncertowej jako elementu wyposażenia placu;
  - 6) dopuszczenie realizacji niezbędnej infrastruktury drogowej obsługującej budynki przy placu oraz umożliwiającej powiązania *Terenów Komunikacji*.
  - 7) dopuszczenie realizacji parkingu podziemnego pod płytą placu miejskiego z możliwością realizacji wejść i wjazdów w otaczających terenach inwestycyjnych oraz w *Terenach Komunikacji*.
- § 71. 1. Wyznacza się **Teren Placu**, oznaczony symbolem **KP.2** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **5m**, jednak nie więcej niż do wysokości

bezwzględnej zabudowy: **207m n.p.m.**;

- 3) dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych (gastronomicznych);
- 4) nakaz użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu;
- 5) dopuszczenie realizacji niezbędnej infrastruktury drogowej obsługującej budynki przy placu oraz umożliwiającej powiązania ***Terenów Komunikacji***.

- § 72. 1. Wyznacza się **Teren Placu**, oznaczony symbolem **KP.3** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny plac miejski.
2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**;
    - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **5m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **214m n.p.m.**;
    - 3) dopuszczenie lokalizacji ogródków kawiarnianych (gastronomicznych);
    - 4) nakaz użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu;
    - 5) dopuszczenie realizacji niezbędnej infrastruktury drogowej obsługującej budynki przy placu oraz umożliwiającej powiązania ***Terenów Komunikacji***.
  3. Północny fragment terenu **KP.3**, na działce nr 12/19 obr. 52 Śródmieście, jest objęty ochroną konserwatorską, poprzez wpis do rejestru zabytków obszaru wokół szpitala św. Łazarza (d. klasztor Karmelitów) pod adresem ul. Kopernika 19 (nr rej. – A-1006).

### Teren Parkingu KU.1

- § 73. 1. Wyznacza się **Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, oznaczony symbolem **KU.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu.
2. W zakresie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**;
    - 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 0,5**;
    - 3) maksymalną wysokość zabudowy: **4m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **213m n.p.m.**;
    - 4) dopuszczenie realizacji parkingu jako naziemne miejsca postojowe jak również parkingu na kondygnacjach podziemnych z niezbędną infrastrukturą na powierzchni terenu (zjazdami i windami etc.);
    - 5) dopuszczenie realizacji części podziemnej parkingu lub niezbędnej infrastruktury w terenie **KDD.14** oraz w terenie **Uz.3** w odległości do 10m od granic terenu **KU.1**.
  3. Wschodni fragment terenu **KU.1**, na działce nr 3/8 obr. 63 Śródmieście, jest objęty ochroną konserwatorską, poprzez wpis do rejestru zabytków obszaru wokół Kliniki Ginekologii pod adresem ul. Kopernika 23 (nr rej. A-1001).

### Tereny Komunikacji KD

- § 74. 1. Wyznacza się **Tereny Komunikacji**, z podziałem na:
- 1) **Tereny dróg publicznych**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne:
    - a) klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym w pasie dzielącym, oznaczone symbolami **KDZT.1** oraz **KDZT.2**,
    - b) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD. 1 – KDD.20**,
  - 2) **Teren ciągu pieszego i rowerowego**, o podstawowym przeznaczeniu pod

- publicznie dostępne ciągi piesze lub rowerowe, oznaczony symbolem **KDX.1**.
2. W terenach dróg publicznych o symbolu **KDD.3, KDD.4, KDZT.1** dopuszcza się realizację infrastruktury kolejowej.
  3. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe, wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi potrzebom zarządzania drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego oraz ochronie akustycznej przyległych terenów.
  4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację:
    - 1) obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z drogami,
    - 2) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków komunikacji miejskiej;
  5. Tereny ciągów pieszych i rowerowych przeznaczone są pod budowle służące obsłudze ruchu pieszego i rowerowego oraz samochodowego w ograniczonym zakresie – wraz z przynależnymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu.
  6. W przypadku realizacji połączenia pieszo-rowerowego łączącego Stare Miasto z Grzegórkami poprzez teren planu miejscowego dopuszcza się realizację niezbędnych obiektów budowlanych – ramp, kładek, mostów etc. również w terenie **ZPo.1**.
  7. Dopuszcza się realizację części podziemnej parkingu (o którym mowa w terenie **KU.1**) lub niezbędnej infrastruktury w terenie **KDD.14**.
  8. W wyznaczonym terenie **KDD.3**, znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu – „Kapliczka umarłych” dla którego ustala się nakaz ochrony z możliwością przeniesienia w inne miejsce.
  9. Część terenu **KDD.10**, na działce nr 12/19 obr. 52 Śródmieście, jest objęta ochroną konserwatorską, poprzez wpis do rejestru zabytków obszaru wokół Kliniki Psychiatrii pod adresem ul. Kopernika 21A (nr rej. – A-1072) oraz obszaru wokół Kliniki Chirurgii pod adresem ul. Kopernika 21 (nr rej. A – 1005).
  10. W zakresie kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**;
    - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **20 m**.

## Tereny Kolei KK

- § 75. 1. Wyznacza się Teren Kolei nad Terenami Dróg Publicznych, oznaczony symbolem **KK/KDZT.1**, przeznaczony dla potrzeb infrastruktury kolejowej, lokalizowanej na poszerzonym wiadukcie nad ul. Grzegórzecką.
2. W terenie dopuszcza się lokalizację:
    - 1) obiektów związanych z obsługą pasażerów, w ramach zagospodarowania przystanków,
    - 2) bezkolizyjnych połączeń dla pieszych.
  3. Pod infrastrukturą kolejową na poszerzonym wiadukcie nad ul. Grzegórzecką obowiązują ustalenia jak dla terenu KDZT.1
  4. W zakresie kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**;
    - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **20 m**.
- § 76. 1. Wyznacza się Teren Kolei nad Terenami Dróg Publicznych, oznaczony symbolem **KK/KDD.1**, przeznaczony dla potrzeb infrastruktury kolejowej, lokalizowanej na



estakadzie nad ulicą Blich.

2. Pod infrastrukturą kolejową na estakadzie obowiązują ustalenia jak dla terenu KDD.4.
3. W zakresie kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania, ustala się:
  - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **20 m.**

- § 77.
1. Wyznacza się Teren Kolei, oznaczony symbolem **KK.1**, o podstawowym przeznaczeniu pod tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej.
  2. W terenie dopuszcza się lokalizację:
    - 1) zieleni towarzyszącej oraz obiektów małej architektury,
    - 2) miejsc parkingowych oraz niewyznaczonych na Rysunku Planu dróg wewnętrznych i dojazdów.
  3. W zakresie kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania, ustala się:
    - 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **10%**;
    - 2) maksymalną wysokość zabudowy: **20 m.**

#### **ROZDZIAŁ IV** **PRZEPISY KOŃCOWE**

- § 78. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.
- § 79. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.