

**UCHWAŁA NR LXXIV/2076/21  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 1 grudnia 2021 r.

**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 2021 r., poz. 741, 784, 922 i 1873) 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 1** do uchwały.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są **rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu**:

- 1) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2**;
- 2) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3**;
- 3) **dane przestrzenne**, stanowiące załącznik **Nr 4**.

**§ 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 przemysłowych dawnej fabryki maszyn i urządzeń rolniczych Marcina Peterseima jako otoczenia Ronda Grzegórzeckiego oraz ważnej przestrzeni publicznej miasta;

---

<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.

- 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 wejściami, 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 budynku, 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 administracyjnej albo zgłoszeniem;

<sup>4)</sup>(Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922 i 1873).

- 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 administracyjnej 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 administracyjnej 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>, mierzona od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku: od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyższego punktu budynku: przekrycia, attyki, nadbudówek ponad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna, kotłownia, elementy klatek schodowych;
- 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 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.

---

<sup>5)</sup>(t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, 471, z 2021 r. poz. 11, 282, 234, 784).

- 28) *budynkach usługowych z zakresu celu publicznego* – należy przez to rozumieć budynki o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>6)</sup>;
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.

### **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 zabudowy;**
- 12) **przebieg tras rowerowych;**
- 13) **Krakowski Południk Zerowy;**
- 14) oznaczenia identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:
  - a) **MW.1-MW.7 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
  - b) **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,
  - c) **MW/U.1-MW/U.5 – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, budynkami usługowymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami,
  - d) **U.1-U.16 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi,
  - e) **Uks.1-Uks.4 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu kultu religijnego,
  - f) **Uo.1 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu oświaty,

<sup>6)</sup>(t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r., poz. 2020, 11, 234)

- g) **Un.1-Un.4 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu nauki,
- h) **Up.1 – Teren zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu inwestycji celu publicznego,
- i) **Uz.1-Uz.4 – Tereny zabudowy usługowej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę budynkami usługowymi z zakresu zdrowia,
- j) **US.1 – Teren sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji,
- k) **ZP.1-ZP.6 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne parki, skwery i zieleńce,
- l) **ZPz.1-ZPz.2 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom budowlanym,
- m) **ZPs.1-ZPs.2 – Tereny zieleni urządzonej**, o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzoną towarzyszącą obiektom sakralnym oraz ogrody,
- n) **ZPo.1 – Teren zieleni urządzonej** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park lub ogród botaniczny,
- o) **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,
- p) **Tereny Kolei z podziałem na:**
  - **KK/KDZT.1 – Teren kolei nad terenem drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod infrastrukturę kolejową lokalizowaną na wiadukcie nad drogą publiczną klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym w pasie dzielącym,
  - **KK/KDD.1 – Teren kolei nad terenem drogi publicznej**, o podstawowym przeznaczeniu pod infrastrukturę kolejową lokalizowaną na estakadzie nad drogą publiczną klasy dojazdowej,
  - **KK.1 – Teren kolei**, o podstawowym przeznaczeniu pod tereny komunikacji i infrastruktury kolejowej,
- q) **KP.1-KP.3 – Tereny placów**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne place miejskie.
- r) **KU.1 – Teren obsługi i urzędzeń 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 2017 r.);
- 7) izofona hałasu drogowego  $L_N= 65$  dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2017 r.);
- 8) izofona hałasu kolejowego  $L_{DWN}= 70$  dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2017 r.);
- 9) izofona hałasu tramwajowego  $L_{DWN}= 70$  dB (wg mapy akustycznej Krakowa z 2017 r.);
- 10) obszar możliwej lokalizacji linii metra (wg Studium);
- 11) zasięg terenów w odległości 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 12) odległość 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- 13) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, przy wyznaczaniu 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) strefa nadzoru archeologicznego;
- 16) studnia bariery odwadniającej;
- 17) 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 tereny: MW.1 - MW.7, MW/U.1 - MW/U.5.**

2. W ramach wydzielonych terenów o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania ustala się prowadzenie robót budowlanych oraz realizację jedynie 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. Na terenach przyległych bezpośrednio do linii kolejowych należy uwzględnić szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w związku z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

6. 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: **4 m**,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: **20 m<sup>2</sup>**,
  - d) geometria dachu: dach płaski lub dostosowany do istniejącego przystanku,
- 3) obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 sąsiadujących z terenem 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 elewacji 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 szlachetnych) 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) 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;
- 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 na 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. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze negatywnego wpływu piętrzenia wód Wisły stopniem wodnym Dąbie, w związku z czym 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 mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej**, oznaczonych symbolami **U/MWi.1-U/MWi.2**,

- **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczonych symbolami **MW/U.1 – MW/U.5**,

jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;

- w **Terenach zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **Uo.1** oraz w terenach **zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **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**, oznaczonych 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 egzemplarzy 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, Uks.4, 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 **15 m** 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 1984 r., 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 (strefę nadzoru archeologicznego), o zasięgu określonym na rysunku planu.

2. W celu ochrony zabytków, w ustaleniach szczegółowych do poszczególnych obiektów używa się następujących pojęć:

- 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 oraz 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 **Terenów 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 urządzonej**.

4. Ustala się nakaz uwzględniania *Krakowskiego Południka Zerowego* oznaczonego na rysunku planu 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 dotychczasowego materiału 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, wewnątrzowych 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. Sołtyka - 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** – droga bez nazwy od skrzyżowania z drogą klasy **KDZT.1** w stronę północną dochodzącą do terenu **U.15** – 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 16 m,
- r) **KDD.16** – do 23 m,
- s) **KDD.17** – do 14 m, z dopuszczeniem fragmentarycznego poszerzenia do 21 m w rejonie skrzyżowania z ul. Grzegórzecką,
- t) **KDD.18** – do 12 m, z dopuszczeniem fragmentarycznego poszerzenia do 16 m w rejonie zakrętu przy Ogrodzie Botanicznym,
- u) **KDD.19** – do 10 m ,
- v) **KDD.20** – do 20 m;

5) układ dróg publicznych, opisany w ust. 1, pkt 1 i 2, uzupełniają:

- a) **Teren obsługi i urządzeń komunikacyjnych**, o podstawowym przeznaczeniu pod parking dla samochodów osobowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania i utrzymaniem terenu, oznaczony symbolem **KU.1**,
- b) **Teren ciągu pieszego i rowerowego**, o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępne ciągi piesze lub rowerowe, w obrębie których dopuszcza się również lokalizację dróg dojazdowych o ograniczonej dostępności, oznaczony symbolem **KDX.1**,
- c) **Tereny placów** o podstawowym przeznaczeniu pod place miejskie, w obrębie których dopuszcza się również lokalizację dróg dojazdowych o ograniczonej dostępności, oznaczone symbolami **KP.1-KP.3**.

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 załamań 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 urządzonej**, o symbolu **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 wielorodzinnej: 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) hotele: 3 miejsca na 100 pokoi,
  - c) domy studenckie: 3 miejsca na 100 łóżek,
  - d) internaty, domy dziecka: 2 miejsca na 100 łóżek,
  - e) pensjonaty, domy wypoczynkowe: 3 miejsca na 100 łóżek,
  - f) domy rencistów: 2 miejsca na 100 łóżek,
  - g) domy zakonne: 2 miejsca na 1 dom,
  - h) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości: 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) budynki kultury - teatry, kina, sale koncertowe: 12 miejsc na 100 widzów (miejsc siedzących),
  - j) budynki kultury - sale wystawowe, muzea: 10 miejsc na 100 odwiedzających (jednocześnie),
  - k) budynki kultu religijnego: 3 miejsca na 100 uczestników (jednocześnie),
  - l) budynki oświaty: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - m) budynki szkolnictwa wyższego, nauki: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - n) budynki szkolnictwa wyższego (dodatkowo, jeśli ze studentami): 2 miejsca na 100 studentów,
  - o) budynki opieki zdrowotnej: 7 miejsc na 100 łóżek,
  - p) budynki opieki społecznej i socjalnej: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - q) budynki obsługi bankowej: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - r) obiekty handlu - 2000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży i niżej: 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,
  - s) budynki gastronomii: 3 miejsca na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - t) budynki innych usług: 5 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - u) budynki biur: 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - v) obiekty sportowe - stadiony, hale - poniżej 5000 widzów: 3 miejsca na 100 widzów (miejsc siedzących),
  - w) 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 a) – w) 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 łózek,
  - d) internaty, domy dziecka: 10 miejsc na 100 łózek,
  - e) pensjonaty, domy wypoczynkowe: 15 miejsc na 100 łózek,
  - 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 łózek,
  - 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 parkingowe 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 parkingowych 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 wyznaczonych *linii zabudowy* oraz w sposób wskazany w ustaleniach szczegółowych 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: Grzegorzeckiej, 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 Mogińskiego (przystanek) w kierunku Dworca Głównego (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. 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 (za wyjątkiem terenów o symbolach **ZP.1-ZP.5**), altany, place zabaw, urządzenia sportu i rekreacji;
- 4) budynki gospodarcze, garaże, wiaty (za wyjątkiem terenów o symbolach **KP, ZP, ZPs, ZPz** chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej).

### **Tereny zabudowy MW.1 – MW.7**

§ 19. 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 budynków oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej 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: **25 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **228 m 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 budynku frontowego wymienionego w ust. 5 pkt 2 oraz budynku frontowego 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**.

**§ 20. 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 budynków oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej 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: **23 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **227 m 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 z oficyną;
- 2) ul. Hugona Kołłątaja 5 – kamienica z oficyną;
- 3) ul. Sołtyka 4 – kamienica – „Dom dla urzędników Poczтовых”.

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 budynku frontowego wymienionego 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 **20 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **224 m 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: **19 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **224 m n.p.m.**

§ 21. 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 budynków oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej 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: **22 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **228 m 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 z oficyną;
- 2) ul. Blich 4 z oficyną;
- 3) ul. Blich 5 / ul. Hugona Kołłątaja 2 – kamienica;
- 4) ul. Hugona Kołłątaja 4 – kamienica;
- 5) ul. Hugona Kołłątaja 6 – kamienica z oficyną;
- 6) ul. Hugona Kołłątaja 8 – kamienica z oficyną;
- 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.

§ 22. 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 budynków oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej 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: **20 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **225 m 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 z oficyną;
- 2) ul. Hugona Kołłątaja 11/ul. Św. Łazarza 1 – kamienica;
- 3) ul. Św. Łazarza 3 – kamienica z oficyną.

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.

**§ 23.** 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 budynków oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej 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: **21 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **226 m 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) Odoną Bujwidą 1 – kamienica z przedogródkiem i murkiem od strony ul. Św. Łazarza;
- 2) Odoną Bujwidą 2 – kamienica;
- 3) Odoną Bujwidą 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.

**§ 24.** 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 budynków oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej 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) **19 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225 m n.p.m.** po północnej stronie linii regulacyjnej,
  - b) **14 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219 m 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. Odoną Bujwidą 4 – kamienica;
- 2) ul. Odoną Bujwidą 5 – kamienica;
- 3) ul. Odoną Bujwidą 6 – kamienica;
- 4) ul. Odoną Bujwidą 7 – kamienica;
- 5) ul. Odoną Bujwidą 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 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.

6. W odniesieniu do nieruchomości na działkach nr 12/19, 22/6 obr. 52 Śródmieście dopuszcza się realizację wyłącznie garaży wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z obsługą parkowania, o maksymalnej wysokości zabudowy **5 m**, ustalając nakaz realizacji dachów zielonych oraz ścian stanowiących teren biologicznie czynny od strony **Terenów Zieleni urządzonej**.

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: **6 m**.

8. Na działce nr 18 obr. 52 Śródmieście dopuszcza się lokalizację nowego budynku tylko w południowej części działki.

**§ 25. 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 budynków oraz w budynkach nie wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej 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: **19 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **225 m 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: 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 z oficyną;
- 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 z oficyną;



- 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 frontowych wymienionych w ust. 4 oraz ust. 5 pkt 2 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.

7. W odniesieniu do budynków frontowych 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 budynku ustalając:

- 1) maksymalną wysokość kalenicy: **17 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **221 m 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 budynku ustalając maksymalną wysokość zabudowy: **16,5 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **220 m 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: **17,5 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **221,5 m n.p.m.**

#### **Tereny zabudowy U.MWi.1 – U/MWi.2**

**§ 26. 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: **20 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **222 m 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 z oficynami;
- 2) ul. Strzelecka 7 – dom i tablica na parterze;

- 3) ul. Strzelecka 9 – kamienica;
- 4) ul. Strzelecka 11 – kamienica;
- 5) ul. Strzelecka 15 – kamienica z oficynami;
- 6) ul. Strzelecka 17 – kamienica z oficynami;
- 7) ul. Strzelecka 19 – kamienica z oficynami.

5. W odniesieniu do budynku frontowego wymienionego 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: **12 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **214 m n.p.m.**

**§ 27. 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: **22 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **231 m 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 z oficynami;
- 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 budynków frontowych wymienionych w ust. 3 pkt 1-3 oraz budynku frontowego pod adresem ul. Lubicz 27 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. 51 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: **229 m n.p.m.**

#### **Tereny zabudowy MW/U.1-MW/U.5**

§ 28. 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: **20 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225 m 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: **15 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219 m n.p.m.**

§ 29. 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: **16 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219 m 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. Grzegórzecka 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: **12 m**, jednak nie wyżej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **215 m 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: **16 m**, jednak nie wyżej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **219 m n.p.m.**;
- 2) zróżnicowanie wysokości zabudowy ze zwiększaniem wysokości w kierunku północnym.

**§ 30. 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: **12 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **215 m 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 lub rozbudowy budynków frontowych.

**§ 31.** 1. 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.

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

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **30%**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,8**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) **10 m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **214 m n.p.m.** po północnej stronie linii regulacyjnej,
  - b) **14 m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219 m n.p.m.** po południowej stronie linii regulacyjnej.

3. W odniesieniu do nieruchomości na działkach nr 12/2, 12/6, 12/15 obr. 52 Śródmieście ustala się możliwość realizacji budynków frontowych.

4. W wyznaczonej *kluczowej strefie zieleni i egzemplarzy drzew* ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 32.** 1. Wyznacza się **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczony symbolem **MW/U.5** 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 – 2,1**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **12 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **215 m 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.

3. W odniesieniu do nieruchomości na działkach nr 4, 5 obr. 53 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: **25 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **237 m 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. 4.

3. W wyznaczonym terenie, znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte 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 odniesieniu do budynków frontowych i innych obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony gabarytów budynków i ochrony tych 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: **16 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **226 m 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 z oficyną.

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: **18 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **227 m 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 budynku frontowego, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.

6. W odniesieniu do budynków frontowych, 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: **23 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **231 m 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 frontowego, 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: **21 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **230 m 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 frontowych, 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: **12 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **215 m 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 nr 13 i 14/1 obr. 51 Śródmieście dopuszcza się budowę budynku frontowego o maksymalnej wysokości zabudowy: **10 m**, 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 nr 8, 9/4, 10, 11/1 obr. 51 Śródmieście dopuszcza się budowę lub rozbudowę budynku frontowego o maksymalnej wysokości zabudowy: **12 m**, 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: **14 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **227 m 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. 3 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: **16 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **221 m 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: **22 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **226 m 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 urbanistyczną 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: **22 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225 m 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: **16 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **220 m 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. Grzegorzewska 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. 3 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: **16 m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **221 m n.p.m.**
- 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 50 m,
  - 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: **20 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **225 m 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 i 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: **24 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględniej zabudowy: **223 m 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 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 nr 23 i 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: **14 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **217 m 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: **14 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **217 m 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 **31,5 m**.

#### **Tereny zabudowy Uks.1 – Uks.4**

§ 49. 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: **25 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **235 m 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 zabudowy istniejącej: **31 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **241 m n.p.m.** (dla istniejącej nawy kościoła);
- 3) maksymalną wysokość zabudowy istniejącej: **67 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **276 m 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.

**§ 50.** 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: **17 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **221 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, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, 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: **12 m** jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy **215 m 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 piesza i rekreacyjna (na rysunku planu fragment ten znajduje się poza linią zabudowy).

**§ 51.** 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: **20 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **220 m 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 budynków, o których mowa w ust. 3 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.

**§ 52.** 1. Wyznacza się **Teren zabudowy usługowej**, oznaczony symbolem **Uks.4**, 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: **25 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **235 m 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 którym mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) nakaz ochrony bryły i gabarytów,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy istniejącej: **42 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **250 m n.p.m.** (dla istniejących wież kościoła).

#### **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: **14 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **217 m 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, 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: **17 m** jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **228 m n.p.m.**
- 4) dopuszczenie realizacji dodatkowych parkingów podziemnych pomiędzy **Terunami kolei** 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, 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: **21 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **227 m 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: **17 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **225 m 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: **25 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **229 m 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. 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: **27 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **230 m 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: **16 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219 m n.p.m.**

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 50 m,
- 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: **16 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219 m n.p.m.**, a w ramach linii regulacyjnej wysokości (północno-wschodni narożnik terenu) **8 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **211 m 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: **14 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **226,5 m n.p.m.**,

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 (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 przedogródków 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: **18 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnie zabudowy: **229 m 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 frontowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 ustala się nakaz ochrony bryły i gabarytów.

7. W odniesieniu do budynku frontowego, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 ustala się nakaz ochrony gabarytów.

8. W odniesieniu do budynku frontowego, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 ustala się nakaz zachowania wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych.

9. W odniesieniu do pomnika, o którym 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: **15 m**, 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: **25 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **234 m 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. 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: **18 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **227 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, 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: **8 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **211 m 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 publicznie dostępne 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 części 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. Grzegorzewska 18 (nr rej. – A-1128),

4. W terenie **ZP.6** dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów i dojść do obszaru **U.16**.

5. 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**, oznaczony symbolem **ZP.4** o podstawowym przeznaczeniu pod publicznie dostępny park.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **60%**;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: **5 m**;
- 3) nakaz zagospodarowywania terenu z użyciem różnorodnych form błękitnej infrastruktury;
- 4) nakaz realizacji drogi pieszo-jezdnej wzdłuż zachodniej granicy tego terenu, podkreślającej wyznaczoną oś widokową i umożliwiającą obsługę komunikacyjną terenu **MW/U.4**.
- 5) 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 zielenią urządzoną towarzyszącą obiektom sakralnym oraz ogrody.

2. Wyznaczony teren, 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 zielenią urządzoną towarzyszącą obiektom sakralnym oraz ogrody.

2. Wyznaczony teren, 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: **5 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **216 m n.p.m.**;
- 4) dopuszczenie użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu;
- 5) dopuszczenie realizacji obiektów gospodarczych w ramach wyznaczonej 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 publicznie dostępny park lub ogród botaniczny.

2. W zakresie zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **80%**;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: **15 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219 m n.p.m.**;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 – 1,0**;
- 4) funkcję istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub jako budynki usługowe towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu.
- 5) dopuszczenie realizacji szklarni, palmiarni i budynków gospodarczych niezbędnych dla funkcjonowania ogrodu botanicznego poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 6) dopuszczenie odtworzenia nieistniejącego stawu w okolicach działki nr 2 obr. 63 Śródmieście;
- 7) nakaz użycia różnorodnych form błękitnej infrastruktury przy zagospodarowywaniu terenu;
- 8) 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 parku lub ogrodu botanicznego;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektu budowlanego jako akcentu urbanistycznego, (inspirowanego gnomonem astronomicznym), w ramach wyznaczonych linii zabudowy, o wysokości zabudowy do **16 m** lub nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy **221 m 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: **15 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **219 m 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: **5 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **207 m 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: **5 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **214 m 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: **4 m**, jednak nie więcej niż do wysokości bezwzględnej zabudowy: **213 m n.p.m.**;
- 4) dopuszczenie realizacji parkingu jako naziemne miejsca postojowe jak również parkingu na kondygnacjach podziemnych z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami 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 budowlę drogową, 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 budowlę 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. W wyznaczonym terenie **KDD.6** znajduje się fragment budynku, dla którego ustalenia zapisano w terenie **Uks.2**.

10. 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).

11. 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**, o podstawowym przeznaczeniu pod infrastrukturę kolejową lokalizowaną na poszerzonym wiadukcie nad drogą publiczną klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym w pasie dzielącym (ul. Grzegórzecka).

2. W wyznaczonym 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**, o podstawowym przeznaczeniu pod infrastrukturę kolejową, lokalizowaną na estakadzie nad drogą publiczną klasy dojazdowej (ul. 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 wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni towarzyszącej;
- 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.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Rafał Komarewicz**