



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 maja 2017 r.

Poz. 2355

### **UCHWAŁA NR XXXVIII/874/17 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Raclawickiej, Jastrzębiej i Wolbromskiej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730) w związku z uchwałą nr XXVI/549/16 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Raclawickiej, Jastrzębiej i Wolbromskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2016 r. poz. 163), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Raclawickiej, Jastrzębiej i Wolbromskiej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie,

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 13) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

## § 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowli, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 4) parking samodzielny jednopowierzchniowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 5) parking samodzielny wielopowierzchniowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 6) parking rowerowy zamknięty – budowla lub budynek albo ich część przeznaczona do przechowywania rowerów i zabezpieczona przed ogólnym dostępem;
- 7) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 8) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 9) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 10) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 11) trasa rowerowa – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 12) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem.

**§ 3. 1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej, granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) granice wydzieleń wewnętrznych;
- 5) symbole wydzieleń wewnętrznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) szpalery drzew;
- 10) strefa zieleni;
- 11) korytarz usytuowania ciągu pieszego;
- 12) miejsca wskazania szerokości ulicy lub drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających;
- 13) budynki o odrębnych ustaleniach.

3. Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) wystawy i ekspozycje – należy przez to rozumieć muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 8) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wróżek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) poradnie medyczne – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) pracownie medyczne – należy przez to rozumieć pracownie diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji, pracownie ortopedyczne, banki krwi, organów i szpiku kostnego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) edukacja – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) obiekty kształcenia dodatkowego – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 15) produkcja drobna – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) obiekty do parkowania;
- 17) zieleń parkowa;
- 18) skwery;
- 19) place zabaw;
- 20) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 21) kryte urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć kryte w całości lub w części urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 22) ulice;
- 23) drogi wewnętrzne;
- 24) ciągi piesze;

- 25) stacje transformatorowe;
- 26) stacje gazowe;
- 27) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 28) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) usługi 1 – grupa obejmuje kategorie:
  - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
  - b) gastronomia,
  - c) edukacja,
  - d) obiekty kształcenia dodatkowego,
  - e) produkcja drobna,
  - f) pracownie medyczne,
  - g) kryte urządzenia sportowe;
- 2) usługi 2 – grupa obejmuje kategorie:
  - a) poradnie medyczne,
  - b) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - c) usługi drobne,
  - d) pracownie artystyczne,
  - e) wystawy i ekspozycje,
  - f) biura;
- 3) zielen rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
  - a) zielen parkowa,
  - b) skwery,
  - c) terenowe urządzenia sportowe,
  - d) place zabaw;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
  - a) stacje transformatorowe,
  - b) stacje gazowe,
  - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
  - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.

3. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. W grupie kategorii przeznaczeń usługi 1 w ramach przeznaczenia edukacja – nie dopuszcza się szkół.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dla budynków lub części budynków, oznaczonych na rysunku planu symbolem (x), z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 2) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy dotyczą wyłącznie budowli przekrytych dachem;
- 3) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych i związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu nie dotyczą docieplenia o grubości maksymalnie 20 cm;
- 5) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 6) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
  - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
  - b) wartości wskaźnika intensywności zabudowy,
  - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

**§ 7.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 1MN należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MW należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 1U-MW, 2U-MW, 3U-MW, 4U-MW, 1MW-U należą do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

**§ 8. 1.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny osiedla Borek II we Wrocławiu, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym aleja kasztanowa, wskazane na rysunku planu.

3. W odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz do rejestru zabytków obowiązuje ochrona:

- 1) formy architektonicznej;
- 2) gabarytów;
- 3) form dachów;
- 4) artykulacji elewacji budynków;
- 5) układu okien;
- 6) wystroju elewacji oraz materiałów zastosowanych do ich wykończenia.

**§ 9. 1.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem, w tym na obszarze stanowiska archeologicznego, wskazanego na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

**§ 11.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 550 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 420 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego,
  - c) 2 m<sup>2</sup> – dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 11 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego,
  - b) 2 m – dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

§ 12. 1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
  - a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 2) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami, z zastrzeżeniem pkt 4, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla wystaw i ekspozycji – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - i) dla edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - j) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla krytych urządzeń sportowych – 1,5 miejsca postojowego na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 4) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, nie obowiązują dla przeznaczeń usytuowanych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w obiektach wpisanych do ewidencji zabytków oraz w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

- 5) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych;
- 6) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - b) dla wystaw i ekspozycji – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla biur – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - f) dla edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - g) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych – 1,5 miejsca postojowego na 10 miejsc dla użytkowników,
  - i) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - j) dla gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 7, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenach przyległych ulic i dróg wewnętrznych.

**§ 13.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 4) przewody sieci uzbrojenia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 5) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych należy uwzględnić rozwiązania polegające na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

**§ 14.** Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDP, 1Z, 1ZP.

**§ 15.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDP na 0,1%;
- 2) pozostałych terenów na 3%.

### **Rozdział 3** **Ustalenia dla terenów**

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi 2, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) skwery;
- 4) obiekty do parkowania;



5) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczeń usługi 2, w ramach przeznaczenia:

1) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie:

- a) gabinety lekarskie,
- b) szkoły rodzenia,
- c) gabinety paramedyczne;

2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie:

- a) galerie sztuki,
- b) sale wystawowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usługi 2 dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi 2;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż  $12^\circ$ ,
  - b) nie mniejszym niż  $30^\circ$  i nie większym niż  $60^\circ$  wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż dwie;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,2;
- 9) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a)  $550 \text{ m}^2$  – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b)  $420 \text{ m}^2$  – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi 1;
- 3) usługi 2;
- 4) obiekty do parkowania;
- 5) zielen rekreacyjna;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usługi 1 i usługi 2 dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej, z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego (A);

- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 36%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,8;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi 2;
- 3) skwery;
- 4) place zabaw;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usługi 2 dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 2) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych:
  - a) nie większym niż 12° nie może być większy niż 12 m,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60° nie może być większy niż 15 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,2;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) co najmniej 70% miejsc postojowych, o których mowa w §12 ust. 2 pkt 2, należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania;
- 2) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w §12 ust. 2 pkt 7, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zieleń rekreacyjna;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 18 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,4;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 8) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDW i alei generała Józefa Hallera usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi 1;
- 3) usługi 2;
- 4) zieleń rekreacyjna;
- 5) ciągi piesze;
- 6) obiekty do parkowania;
- 7) drogi wewnętrzne;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usługi 1 i usługi 2 dopuszcza się wyłącznie poniżej drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż:
  - a) 22 m w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (C),

- b) 17 m w wydzieleniu wewnętrznym (B),
- c) 19 m w wydzieleniach wewnętrznych (D) i (E);
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż:
  - a) siedem w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (C),
  - b) pięć w wydzieleniu wewnętrznym (B),
  - c) cztery w wydzieleniach wewnętrznych (D) i (E);
- 4) połączenie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż  $12^\circ$  w wydzieleniach wewnętrznych (A), (B),
  - b) nie mniejszym niż  $30^\circ$  i nie większym niż  $60^\circ$  w wydzieleniach wewnętrznych (C), (D), (E);
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
  - a) 100% w wydzieleniach wewnętrznych (A), (C), (D),
  - b) 45% w wydzieleniach wewnętrznych (B), (E);
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości:
  - a) 8 w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - b) 6 w wydzieleniu wewnętrznym (C),
  - c) 5 w wydzieleniu wewnętrznym (D),
  - d) 2,7 w wydzieleniach wewnętrznych (B),
  - e) 1,8 w wydzieleniu wewnętrznym (E);
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - a) może być równa lub większa od 0% w wydzieleniach wewnętrznych (A), (C), (D),
  - b) musi stanowić co najmniej 36% powierzchni działki budowlanej w wydzieleniach wewnętrznych (B), (E);
- 8) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 9) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) drogi wewnętrzne dopuszcza się o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m;
- 2) w wydzieleniach wewnętrznych (D), (E) obowiązuje droga wewnętrzna, dla obsługi budynków w wydzieleniach wewnętrznych (B), (C);
- 3) w korytarzu usytuowania ciągu pieszego obowiązuje ciąg pieszy o szerokości nie większej niż 3 m.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zielen rekreacyjna;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) połączenie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż  $12^\circ$ ,

- b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych:
  - a) nie większym niż 12° nie może być większy niż 12 m,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60° nie może być większy niż 15 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,5;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 9) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) co najmniej 70% miejsc postojowych, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 2, należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania;
- 2) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 7, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 22 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż siedem;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie większym niż 12°;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 100%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 8;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego może być równa lub większa od 0%.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) drogi wewnętrzne dopuszcza się o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 10 m;
- 2) obowiązują obustronne chodniki;
- 3) nie obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 2 i 7.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) mieszkania towarzyszące;
- 3) usługi 1;
- 4) usługi 2;
- 5) zielen rekreacyjna;
- 6) obiekty do parkowania;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większy niż 60°;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych:
  - a) nie większym niż 12° nie może być większy niż 15 m,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60° nie może być większy niż 18,5 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż pięć, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) piątą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,8;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje szpaler drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 9) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) co najmniej 70% miejsc postojowych, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 2, należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania;
- 2) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 7 należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-MW ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi 1;
- 2) usługi 2;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 4) mieszkania towarzyszące;
- 5) zielen rekreacyjna;
- 6) obiekty do parkowania;

7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 14 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połąci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 4) kąt nachylenia połąci dachowych nie może być mniejszy niż 30° i nie większy niż 60°;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,3;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od alei generała Józefa Hallera.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-MW ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi 1;
- 2) usługi 2;
- 3) mieszkania towarzyszące;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 5) skwery;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) obiekty do parkowania.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu lub obudowy estetycznej, nie może być większy niż 27 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż siedem;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 33%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 3,3;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 8) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDL i alei generała Józefa Hallera.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-MW ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi 2, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) skwery;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) obiekty do parkowania.

2. W grupie kategorii przeznaczeń usługi 2, w ramach przeznaczenia:

- 1) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie:
  - a) gabinety lekarskie,
  - b) szkoły rodzenia,
  - c) gabinety paramedyczne;
- 2) wystawy i ekspozycje dopuszcza się wyłącznie:
  - a) galerie sztuki,
  - b) sale wystawowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 2) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi 2;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych:
  - a) nie większym niż 12° nie może być większy niż 12 m,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60° nie może być większy niż 15 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 1,5;
- 10) budynek mieszkalny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 550 m<sup>2</sup>;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;



- 12) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 13) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) co najmniej 50% miejsc postojowych, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 7, należy usytuować w parkingach rowerowych zamkniętych;
- 2) co najmniej 70% miejsc postojowych, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt 2, należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U-MW ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi 1;
- 2) usługi 2;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 4) mieszkania towarzyszące;
- 5) skwery;
- 6) obiekty do parkowania;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 19,5 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż cztery;
- 3) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia:
  - a) nie większym niż 12°,
  - b) nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 60°;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 55%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 2,8;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje szpaler drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 8) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) zielen rekreacyjna;
- 2) obiekty do parkowania.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje ochrona istniejących drzew.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie jako parkingi dla rowerów.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z ustala się przeznaczenie – skwery.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G ustala się przeznaczenie - stacje gazowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 4 m;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości 0,7;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 18,5 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje jednostronny szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przerwanie szpaleru drzew, o którym mowa w pkt 4, w przypadku lokalizacji dojazdu do terenu, lokalizacji przejść pieszych lub pieszo – rowerowych oraz lokalizacji przyulicznych miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wzdłuż szpaleru drzew, o którym mowa w pkt 4, dopuszcza się miejsca postojowe przyuliczne pod warunkiem usytuowania co najmniej 1 drzewa co 5 miejsc postojowych.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie:

- 1) ulice;
- 2) skwery;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 45 m;
- 3) obowiązują chodniki;
- 4) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 75% powierzchni strefy;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się przeznaczenie – ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje ulica klasy dojazdowej.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie - drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5 m.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP ustala się przeznaczenie - ciągi pieszce.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej Wrocławia:

*R. Granowska*



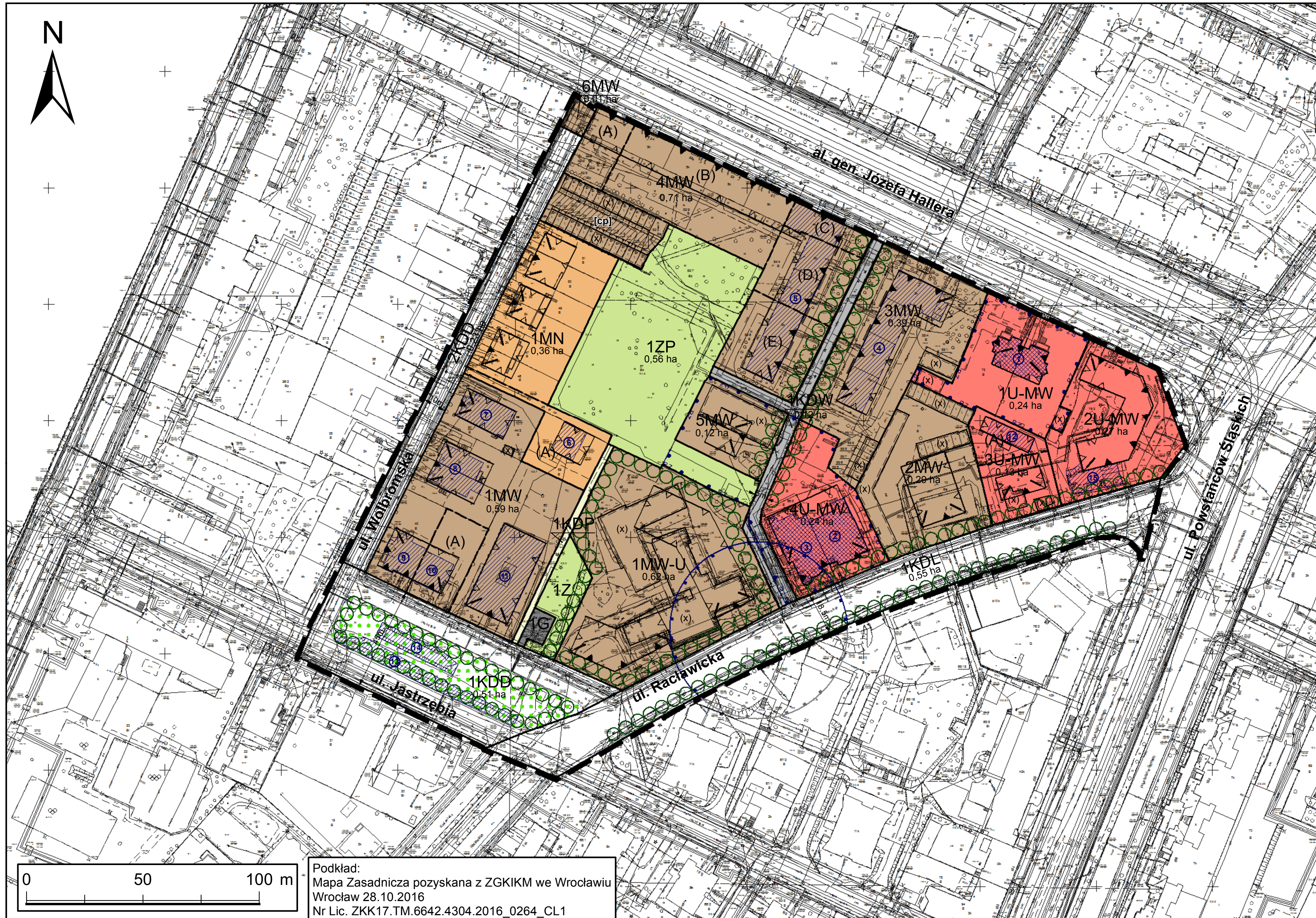
Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXXVIII/874/17  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: RACŁAWICKIEJ, JASTRZĘBIEJ I WOLBROMSKIEJ WE WROCŁAWIU

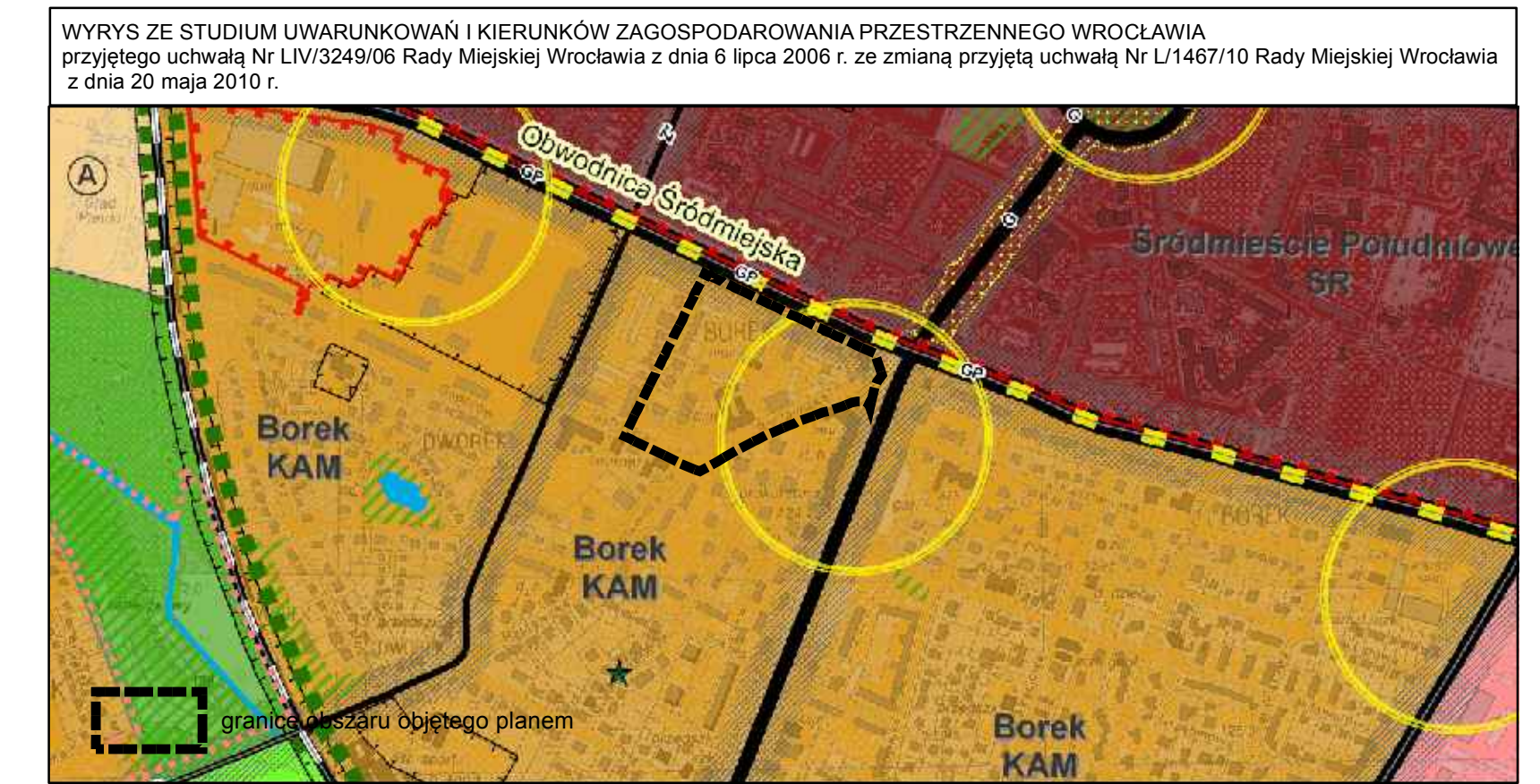
ZAŁĄCZNIK NR 1

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Podkład:  
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKIKM we Wrocławiu  
Wrocław 28.10.2016  
Nr Lic. ZKK17.TM.6642.4304.2016\_0264\_CL1



### LEGENDA

- granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej,
- granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- linie rozgraniczające tereny

1MN symbole terenów

— granice wydzielen wewnątrznych

(A) symbole wydzielen wewnątrznych

— nieprzekraczalne linie zabudowy

— obowiązujące linie zabudowy

! miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy

○ szpalery drzew

■ strefa zieleni

■ korytarz usytuowania ciągu pieszego

— granice stanowiska archeologicznego

— granice obszaru w rejestrze zabytków

— miejsca wskazania szerokości ulicy lub drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających

(x) budynki o odrębnych ustaleniach

0,36 ha powierzchnie terenu

MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MW-U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

U-MW tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

ZP teren zieleni parkowej

Z teren zieleni

G teren stacji gazowych

KDL teren ulic lokalnych

KDD teren ulic dojazdowych

KDP teren ciągów pieszych

KDW teren dróg wewnętrznych

■ obiekty w rejestrze zabytków

■ obiekty w ewidencji zabytków

### OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

INFORMACJE O OBIEKCIE			
SYMBOL	OBIEKT	NR REJESTRU	DATA WPISU
①	WILLA PRZY AL. HALLERA 6-8, WPISANA W GRANICACH DZIAŁEK NR 72 I 73	A/2347/458/Wm	11 lipca 1997r.
②	WILLA PRZY UL. RACŁAWICKIEJ 11, WPISANA W GRANICACH MURÓW OBWODOWYCH WRAZ Z OGRODZENIEM	A/2080/528/Wm	13 września 1993r.
③	WILLA PRZY UL. RACŁAWICKIEJ 13, WPISANA W GRANICACH MURÓW OBWODOWYCH WRAZ Z OGRODZENIEM	A/1472/529/Wm	13 września 1993r.

### OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTKÓW

SYMBOL	OBIEKT	SYMBOL	OBIEKT
④	BUDYNKI PRZY AL. JÓZEFA HALLERA 12-14A	⑪	BUDYNEK PRZY UL. JASTRZĘBIEJ 21
⑤	BUDYNKI PRZY AL. JÓZEFA HALLERA 16-18B	⑫	BUDYNEK PRZY UL. RACŁAWICKIEJ 3-5
⑥	BUDYNEK PRZY UL. WOLBROMSKIEJ 10A	⑬	ALEJA KASZTANOWA PRZY UL. JASTRZĘBIEJ
⑦	BUDYNEK PRZY UL. WOLBROMSKIEJ 12	⑭	SCHRON CYWILNY PRZECIWLOTNICZY NA TERENIE SKWERU NA UL. JASTRZĘBIEJ
⑧	BUDYNKI PRZY UL. WOLBROMSKIEJ 14-16	⑮	SCHRON CYWILNY PRZECIWLOTNICZY PRZY UL. RACŁAWICKIEJ
⑨	BUDYNEK PRZY UL. WOLBROMSKIEJ 18		
⑩	BUDYNEK PRZY UL. JASTRZĘBIEJ 23		

Granice obszaru objętego planem znajdują się w granicach historycznego układu urbanistycznego osiedla Borek II we Wrocławiu ujętego w gminnej ewidencji zabytków



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXVIII/874/17  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia**

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Raclawickiej, Jastrzębiej i Wolbromskiej we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą nr LIV/3249/06 z dnia 6 lipca 2006 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 8, poz. 253), wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 5, poz. 116).

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXVIII/874/17  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Rada Miejska Wrocławia, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Raclawickiej, Jastrzębiej i Wolbromskiej we Wrocławiu wniesionych przez:

- 1) Stowarzyszenie Akcja Miasto pismem w dniu 15 marca 2017r. w sprawie uwzględnienia na rysunku planu ochrony drzew i grupy zieleni wysokiej dla działek nr 57, 24 i 58, AM-1, obręb Borek, również i w odniesieniu do innych zadrzewionych działek na obszarze planu
- 2) Wspólnotę Mieszkaniową „Jastrzębia 21” pismem w dniu 28 marca 2017 r: w zakresie dotyczącym:
  - a) nie dopuszczenia dojazdu od 1KDD dla terenu 1MW-U,
  - b) przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu 1Z o około 5m, wyrównując jej przebieg z górną linią zabudowy na terenie 1MW-U,
  - c) ustalenia obowiązku usytuowania usług w parterach budynków wielorodzinnych od strony ulic Jastrzębiej i Raclawickiej na terenie 1MW-U,
  - d) przesunięcia lub zlikwidowania ciągu pieszego 1KDP oraz poszerzenia terenu 1Z do granic z terenem 1ZP,
  - e) dopuszczenia na terenie 1Z placów zabaw,
  - f) ustalenia przeznaczeń terenów na terenie 2MW jak dla terenu 4U-MW,
  - g) dopuszczenia na części terenu 1KDD małej gastronomii i handlu w niewielkich obiektach.

Załącznik nr 4  
do uchwały nr XXXVIII/874/17  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.